

# 房地買賣預定單

中華民國 年 月 日

編號：

買受人姓名		身分證字號/統編：	連絡電話
通訊地址			E-Mail： Line：
賣方(建設公司)	代銷公司	建案名稱	
定金總額	新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟 元整		已付定金：新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟 元整 收款人：_____
			<input type="checkbox"/> 現金：_____元整 <input type="checkbox"/> 支票：_____元整 票號：_____ 帳號：_____ 支票日期：_____ <input type="checkbox"/> 刷卡：_____元整 卡號：_____ 銀行：_____ 授權碼：_____
民國 年 月 日前應補足定金_____仟_____佰_____拾_____萬仟元整。收款人：			

第一聯：客戶收執(紅) 第二聯：業務部(黃) 第三聯：財務部(藍)

訂購內容及說明	戶別	棟樓號	面積： 坪	房地售價
		土地	面積： 坪	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整
	車位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位 <input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位		車位售價
	總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	中華民國 年 月 日
				應繳簽約金
				新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：  
 (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。  
 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。  
 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。  
 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。  
 五、個人資料蒐集與利用：買受人  同意  不同意 本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：\_\_\_\_\_

備註			
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司

附註說明：

1. 請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2. 民法第249條條文如下

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

- 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

# 當代文匯

## 房屋土地預定買賣契約書

### 契約審閱權

本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經買方攜回審閱\_\_\_\_\_日  
(契約審閱期間至少五日)。

買方：\_\_\_\_\_簽章 賣方：\_\_\_\_\_簽章

# 房屋土地預定買賣契約書

買受人： (以下簡稱買方)  
立契約書人  
出賣人：興富發建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)  
代表人：曹淵博

茲為【當代文匯】建案(賣方保留建案名稱之命名修改權，下稱本大樓)房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

## 第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

## 第二條 土地、房屋及停車位標示

### 一、土地坐落

台北市北投區大業段三小段 314、323、324、325、326、327、328、329、330、331、331-2、332、348、349、350、351、352、353、354、356、362-1 等二十一筆地號，基地面積共計 1,693 平方公尺(約 512.13 坪)，使用分區為第三種商業區及第三種住宅區。

### 二、房屋坐落

同前項基地內買方承購本大樓編號第\_\_\_\_棟第\_\_\_\_樓房屋乙戶，為台北市政府都市發展局核准 108 年 6 月 14 日 108 建字第 0106 號建造執照，於 109 年 1 月 20 日第一次變更、110 年 2 月 9 日第二次變更及 112 年 5 月 17 日第三次變更(建造執照影本詳【附件一】暨核准之該戶房屋平面圖如【附圖一】。嗣後賣方若辦理變更設計經主管機關核准者，則依最後核准變更設計之建造執照為準)。

### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格

(一) 買方購買之停車位屬  法定汽車停車位  自行增設汽車停車位為地下第\_\_\_\_層平面式，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_位，該停車位位於共有部分且無獨立權狀，其面積應

按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車位有關之因素，依停車位面積占共有部分總面積之比例計算之，並應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例（計算方式及比例詳【附件三】；建造執照核准之該層汽車停車位平面圖如【附圖二】）。

(二) 買方購買之汽車停車位如屬自行增設或獎勵增設汽車停車位者，雙方如有另訂該種汽車停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

四、買方承購本契約之房屋及停車位以下合簡稱本約房屋，暨其土地以下合簡稱本約房地。

五、樓層用途標示

本大樓為地下四層地上二十一樓之複合型大樓，各層使用用途標示如下：

地下四層至二層為停車空間等；

地下一層為防空避難室兼停車空間等；

地上一樓為第 28 組一般事務所 (G2) / 第 19 組一般零售業甲組 (G3) 不含日用百貨 / 防災中心 / 供管委會使用空間等；

地上二樓至三樓為一般事務所 (G2) 等；

地上四樓至地上二十一樓為第 2 組集合住宅 (H2)；

屋突一層為樓梯間等；

屋突二層為樓梯間 / 機房等；

屋突三層為樓梯間 / 機房 / 水箱等。

各樓層之實際使用用途仍以使用執照之標示為準。

六、樓層高度標示

本大樓各層樓高（即自結構體地板面至其直上層結構體地板面之高度）：

地上一樓高度約為四點二公尺；地上二樓至地上十五樓高度約為三點二公尺；地上十六樓高度約為三點六公尺

（含無法使用之高度零點五五公尺管線轉折配置空間）；

地上十七樓至地上二十一樓高度約為三點二公尺。各樓層之實際高度仍以使用執照之標示為準。

### 第三條 房地出售面積及認定標準暨停車位規格與面積

(本頁黏貼)

#### 一、土地面積

基地總面積1,693平方公尺(約512.13坪)

戶別	土地持分面積			應有權利範圍
	平方公	約	坪	十萬分之
	平方公	約	坪	十萬分之
	平方公	約	坪	十萬分之

計算方式及比例為當戶房屋土地持分面積＝基地總面積扣除上述平面汽車停車位分配之土地持分面積後，其餘土地面積由以〔房屋當戶專有面積（不含騎樓面積）／本大樓全部房屋專有面積（不含騎樓面積）〕所計算之比例持分面積，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記，計算方式及比例詳【附件三】

#### 二、房屋面積

戶別				
面積單位	平方公尺	坪	平方公尺	坪
房屋面積共計				
(一) 專有部分面積計				
1 主建物面積計				
2 附屬建物面積計				
■ 陽台				
■ 中華民國107年1月1日前 已申請建造執照者，其屋 簷0平方公尺(0坪)及兩遮				
(二) 共有部分面積計				
(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____%				

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本契約第五條規定互為找補。

#### 四、汽車停車位規格與面積如下：

停車位性質、位置、型式、編號、規格							含車道及其他必要空間 面積共計	
編號	型式	位置	性質	長	寬	高	平方公尺	坪

1. 本大樓地下一至四層汽車停車空間總面積2,958.40平方公尺(894.92坪)占共有部分總面積計8,668.56平方公尺(約2,622.24坪)之比例為34.13%。

2. 本大樓之汽車停車位無獨立權狀。

買方：\_\_\_\_\_ 簽章

#### 第 四 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■梯廳、■供管委會使用空間、■門廳、■樓梯間、■排煙室、■電梯機房、■特別安全梯、■台電配電室、■機房(垃圾暫存室)、■機房、■電信室、■防空避難室兼停車空間、■發電機室、■防災中心、■自來水蓄水池、□防空避難室(未兼作停車使用)、■水箱、□健身房、□管理室、□交誼室、□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目，明細詳【附件三】。
- 二、本大樓共有部分總面積計 8,668.56 平方公尺(約 2,622.24 坪);專有部分總面積計 11,312.08 平方公尺(約 3,421.90 坪)，前項共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

#### 第 五 條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補;其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共用部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除汽車停車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除本契約。
- 四、買方如依前項解除本契約(汽車停車位之買賣契約亦同時解除)，解約時賣方返還買方已兌現價金外，並加計年息

百分之二之單利利息予買方，買方不得再對賣方主張任何權利。

五、汽車停車位找補方式約定如下：

本契約汽車停車位竣工規格尺寸（平面車位尺寸測量依據：靠牆（柱）兩側之車位尺寸以靠牆（柱）邊至另一側車格線中心點為測量依據；其餘車位尺寸以車格線與線中心點為測量依據）與第四條說明相較，如因竣工規格尺寸產生誤差而減少長度逾五公分、寬度逾五公分、高度逾五公分者，賣方得以更換符合規格之汽車停車位予買方；無法更換時，賣方對於尺寸減少部分均應找補，找補按第六條說明之汽車停車位買賣總價款乘以減少部分尺寸佔第三條說明之尺寸百分比，無息補償之；若與房屋登記總面積誤差超過百分之三買方得解除本契約（不得單獨解除本約房地或汽車停車空間之買賣契約），賣方除返還買方已兌現價款外並應加計已兌現價款年息百分之二利息予買方，買方不得再對賣方主張任何權利。

## 第 六 條 契約總價

(本頁黏貼)

本契約房地買賣總價款為新台幣〔以下同〕(一+二)

元整

戶別		
一、本約房地不含汽車停車位之總價款	元整	元整
(一) 土地價款	元整	元整
(二) 房屋價款 (1+2+3)	元整	元整 (含稅)
專有部分金額 (1+2)	元整	元整
1 主建物部分	元整	元整
2 附屬建物陽台部分	元整	元整
3 共有部分	元整	元整

★附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。

二、編號____號平面汽車停車位總價款	元整
(一) 土地價款	元整
(二) 房屋價款	元整 (含稅)

買方：\_\_\_\_\_簽章

## 第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予\_\_\_\_\_金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由\_\_（金融機構）負責承作價金返還保證。  
價金返還之保證費用由賣方負擔。  
賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由永豐商業銀行股份有限公司負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本詳【附件七】予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

## 第七條 付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表詳【附件二】之規定於工程完工後繳款，其每期付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方接獲賣方繳款通知七日內，依賣方指定之繳款方式至賣方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清。

## 第八條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾繳款期限達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 三、但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

### 一、地下層停車位

本契約地下層共四層，總面積 5,764.72 平方公尺（1,743.83 坪），扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車位以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 2,958.40 平方公尺（894.92 坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

### 二、法定空地

本大樓法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需要使用該共有部分者，得予除外。

### 三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，本大樓約定專用部分，另於規約草約訂定之。

#### **第十條 建材設備及其廠牌、規格**

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件四】之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、賣方建造本大樓建築物不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所訂之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定辦理。

#### **第十一條 開工及取得使用執照期限**

一、本大樓建築工程應在民國 109 年 9 月 30 日之前開工，民國 115 年 12 月 10 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已兌現房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視為賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

三、買方同意不得因本大樓之建築工程各期工程進度順利或

提前完工，遲延給付或拒絕給付任一期款或遲延履行買受人義務，亦不得對賣方提出任何請求或主張。

## 第十二條 建築設計變更之處理

- 一、本大樓各戶之建材設備如【附件四】建材設備表，買方充分了解簽訂本契約時，本買賣標的已在興建施工中，為不影響全區工程進度，賣方不提供買方辦理室內建築設計變更之作業，買方亦不得要求提供材料委託交由賣方代為施工。
- 二、若買方承購兩戶以上因自身需求欲將其合併成一戶時，賣方不配合辦理建築執照或使用執照變更設計，即對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備仍維持原狀，買方不得要求取消或變動。至於隔戶牆之拆除（剪力牆不得拆除），因與原規劃設計圖不符且違反建築相關法令，買方若欲拆除須於辦理完成交屋手續後，由買方自行委託第三人拆除並自負責任，與賣方無涉。

買方：\_\_\_\_\_ 簽章

## 第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成驗收單上之瑕疵修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
  - （一）預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(二) 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之，未議定者，由賣方負擔，本案由\_\_\_\_\_負擔。

#### 第十四條 房地所有權移轉登記期限

##### 一、土地所有權移轉登記

買方於簽訂本契約時已充分了解本案為土地都市更新事業計劃暨權利變換計畫案，本約土地所有權之移轉，應於使用執照核發後且於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記，土地增值稅由賣方負擔，其申報土地移轉現值依使用執照核發後且於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成日之當年度公告現值為準。

##### 二、房屋所有權移轉登記

買方於簽訂本契約時已充分了解本案為土地都市更新事業計劃暨權利變換計畫案，本約房屋產權之移轉，應於使用執照核發後且於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成後四個月內備妥文件申報有關稅費及權利移轉登記，其申報建物移轉現值依使用執照核發後且於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成日公告之房屋評定現值作為公契價格申報移轉之。

甲方：\_\_\_\_\_ 簽章

三、賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔，如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責，但非可歸責於賣方之事由者，不在此限。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

(一) 依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期付款加計之遲延利息。

(二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止

背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍且免除作成拒絕證書之本票予賣方。

(三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

(四)不辦貸款或貸款金額不足該期期款者，應於賣方通知繳款期限繳清該期之期款或補足該期之期款。

(五)除有違反第十條第二項、第三項或其它縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方未曾有預示、通知金融機構終止核貸撥款、暫緩核貸撥款、附帶任何條件或附帶期限核貸撥款等任何意思表示，並如期繳清除約定之交屋保留款外之所有款項及稅費。

五、本條第一項、第二項之辦理事項及實價登錄，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或指定之承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰款(滯納金)時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

## 第十五條 通知交屋期限

一、賣方應於使用執照核發後且於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成日起六個月內，通知買方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各款義務：

(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息予買方。

(二)賣方就本契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續(包含簽立交屋切結書、交屋結算明細等書類及簽收相關文件等)。

(四)賣方如未於使用執照核發後且於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成日起六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已兌現(繳)房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、

房屋保固售後服務卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本(若數戶同一張使用執照，正本則日後移交管理委員會)及賣方代繳稅費等之收據交付買方，並發給房地使用證明書，俾憑換取鑰匙，本契約書無需返還。

三、買方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費、瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

五、交付其他相關事宜

買方應於賣方通知交屋期限內付清應負擔之全部款項，並辦妥交屋手續及遵守下列事項：

(一) 買方若未經辦妥交屋手續而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時視為買方非法占用，買方應於賣方通知三日內將尚未繳清之各期款項及本契約書內約定買方應負擔之各款項費用等，一次以現金或即期票據支付予賣方，於買方完成履行本款義務前，賣方得逕行驅逐買方之占用(縱買方嗣後補繳款項費用完成，賣方仍得依買方占用時之現況交付)，且因買方行為造成之損害概由買方負全部法律責任。若買方已依約繳清依本契約所載之一切應付予賣方之款項，然卻未依本契約完成交屋手續，即逕行進入裝修、裝潢或搬運物品時，賣方應履行之義務均已履行，且賣方不負保管及瑕疵擔保等一切責任。

(二) 為維持本大樓之公共安寧及清潔衛生，買方知悉並同意本大樓之維護管理工作，於通知書所載之交屋日起委由賣方聘任公寓大廈管理維護保全公司直接維護管理保全，其費用由本大樓全體區分所有權人共同負擔。

買方：\_\_\_\_\_簽章

## 第十六條 共有部分之點交

一、賣方應擔任本大樓共有部分管理人，並於成立管理委員

會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、賣方依相關法令協助本大樓召集區分所有權人召開第一次區分所有權人會議（本建案如辦理信託，則第一次區分所有權人會議，得以受託人名義召集，由賣方執行相關作業程序，買方不得異議），買方應按區分所有權人會議通知書上通知之時間、地點親自或書面委託他人代理出席區分所有權人會議。
- 四、為維持本大樓良好秩序及公共安寧確保全體區分所有權人之權益，買方應遵守規約草約約定內容詳如【附件六】之規定。

#### **第十七條 保固期限及範圍**

- 一、本約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，賣方針對：
  - （一）結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分……等）負責保固十五年。
  - （二）固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚、壁磚……等）負責保固一年。賣方並應於交屋時出具房屋保固售後服務卡予買方作為憑證。
- 二、前開保固期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

- 三、本條規定之範圍若因買方、使用人或管理委員會使用、維護不當或裝潢破壞（包含但不限於：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等）賣方可證明歸責於買方或不可抗力等事由而毀損者，不適用之。
- 四、本條之保固責任不含設施設備所需之耗材及必要之例行性保養責任。

## 第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新台幣 仟 佰 拾 萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：
  - (一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：
    - 1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
    - 2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_\_\_年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
    - 3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
  - (二)可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
  - (三)可歸責於買方時（如因買方個人信用評等問題、資歷條件不符或延誤配合辦理貸款手續等任何買方個

人因素，致生金融機構核貸金額不足或無法辦理貸款等情事)，買方應於接獲賣方通知之日起\_\_\_\_天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

四、本條其它相關約定詳【附件五】。

買方：\_\_\_\_\_簽章

### 第十九條 貸款撥付

本契約有貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

### 第二十條 房地讓與或轉售條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前項但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前項情形，除第一項但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、本契約讓渡手續需由買方親自至賣方營業處辦理（本轉讓手續為以簽立讓渡書方式辦理，本契約書不再更名簽訂）。
- 五、買方知悉同意繼受人不得繼續享有賣方特別提供予買方之分期付款、優惠付款或相類方案，所有分期或優惠付款之清償期限均於買方申請轉讓契約時視為全部屆期，買方應於辦理讓渡手續前，將其分期或優惠付款總額與已

屆期之各期應繳款項及相關稅規費、代辦費等一次付清始得以書面申請轉讓。

- 六、買方應使繼受人知悉了解並遵守本契約之一切規定，且不得要求高於本契約約定之預定貸款金額及超過本契約之約定，若繼受人未能遵守本契約之一切約定或買方與繼受人間有任何糾紛造成賣方或繼受人之任何損失，概由買方負完全賠償責任。

買方：\_\_\_\_\_ 簽章

### 第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

### 第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，且以使用執照核發後且於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦手續費（含實價登錄代辦費）、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定（本契約未公證亦無費用產生，如買方要求公證其費

- 用由買方全額負擔)。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記前，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
  - 五、贈與稅（買受人為未成年人時，於房地所有權移轉登記時適用）、第四台線路施工費及各項政府或公用事業單位等所開具稅規費或保證金由買方負擔。
  - 六、本條所列買方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔。
  - 七、買方未於賣方通知期限內預繳本條所列之各項費用，致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由買方負擔。
  - 八、基於維護社區住戶生活品質及確保公共設施保持正常運作下，買方同意本大樓全部之公共設施用電，由賣方統一向台灣電力公司辦理公共電費分攤至各戶；至公共水費由管理負責人或管理委員會以社區管理維護費用支付之。本大樓管理委員會應於組織報備完成後七日內，配合向自來水公司辦理將公共水費用戶姓名變更為本大樓管理委員會之相關事宜，否則賣方得逕向自來水公司通知停止供應公共用水。
  - 九、為維護本大樓之良好生活品質及全體區分所有權人之共同權益，買方同意依下列收費標準計算管理維護費用並於交屋後按月繳納與公寓大廈之管理負責人：
    - (一) 各戶房屋【第 28 組一般事務所 (G2)、第 19 組一般零售業甲組 (G3) 不含日用百貨、第 2 組集合住宅 (H2)】依登記總坪數計算每月每坪新台幣壹佰元整。
    - (二) 平面汽車停車位每月每位新台幣捌佰元整。
    - (三) 自賣方通知書所載之交屋日不論是否遷入，本房地所發生之一切管理維護費應由買方負擔，買方不得以本大樓公共設施未移交等任何事由拒絕支付。
    - (四) 本大樓一樓編號 A 一般事務所為本大樓區分所有權人共同持分所有（除購買編號 111 號汽車停車位及未購買汽車停車之區分所有權人未持分外），並作為本大樓管理室使用故免收管理維護費用。

### **第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任**

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本契約交屋日或其它約定之期日\_\_\_\_\_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

### **第二十四條 不可抗力因素之處理**

如因天災、地變、政府法令變更、戰爭或不可抗力之事由，致本約房屋不能繼續興建時，雙方同意解除契約，解約時買方除得取回買方已兌現價金外，並得按買方已兌現價金依年息百分之二之單利計算請求賣方給付，此外任一方均不得再對他方為其他任何主張或請求。

### **第二十五條 違約之處罰**

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除本契約。
- 三、買方依第一項或第二項解除本契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_\_(不得低於百分之十五)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_\_(最高不得超過百分之十五)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

### **第二十六條 個人資料之蒐集、處理及利用**

- 一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買

方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

## 第二十七條 代刻印章

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚負責保管，辦理有關下列事宜：
  - (一) 本約房地產權移轉、抵押權設定登記、不動產成交案件實際資訊申報書(買賣)、保險之申請或變更等相關事宜。
  - (二) 稅捐申報、撤件及銀行申請貸款等相關事宜。
  - (三) 水、電之申請或變更等相關事宜。
  - (四) 解約時撤回/撤銷各項申請登記等一切相關事宜。
- 二、賣方不得將本代刻印章使用於前項授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。
- 三、買方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故終止、撤回、撤銷或限制本授權事項，並不得向工務機關、地政事務所、金融機構等有關單位提出任何有關賣方辦理授權事項之異議。
- 四、代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後，買方得向賣方領取該印章。

買方授權簽章：\_\_\_\_\_

## 第二十八條 工程其他約定

- 一、本大樓之汽車停車位位置及編號，若因法令變更或主管機關要求，買方同意於不影響買方所購買汽車停車位之權益下，賣方得變更汽車停車位位置及編號，買方應配合賣方辦理相關變更事宜。
- 二、供水、排水、供電、瓦斯管線(以明管方式設置於各戶住家之室內空間及陽台內)、雨污水系統、通訊系統、通風管道、消防灑水系統、逃生緩降機及其它公共設備之數目與位置，依主管機關或公用事業單位核准或備查圖說及設計位置裝設，買方同意不提出任何主張，並同意按其設置目的善加管理及維護，不得要求變更或移除。
- 三、各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置均依賣方最新最終整體規劃經主管機關或公用事業單位核准或備查

之建築執照及相關圖說為準，買方不得要求變更並為買方明確知悉並同意。

- 四、本大樓入口之鋪面及與外觀相關之騎樓鋪面、門廳、各層樓電梯間、屋頂突出物、屋頂平臺及其它共同使用部分之規劃及公共設施、設備之配置與裝修，買方同意如依建管機關要求或法令變更，賣方得依相關要求或規定修改，買方同意不提出任何主張。
- 五、浴室排放氣設計採當層排放，各戶預留當層排放管路通往外排放，排放管路以明管方式預留，部分管路途徑會經由室內平頂通往外排放，買方了解並同意賣方得配合規劃設計調整管路位置
- 六、買方、買方之繼受人及本大樓之管理委員會同意不以任何理由要求賣方增加本契約書面約定所無之建材、設施或設備。

#### 第二十九條 分管範圍及管理使用相關約定

- 一、為提昇本大樓居住品質及確保大樓外觀之整體保值性，買方同意各戶空調室外機應由買方自行購置並按【附圖一】所示位置放置，為本大樓建築外觀之一部分，買方應善盡維護義務，並同意不得任意變更位置或移除，如有違反主管機關裁處回復原狀等，應由買方負責。
- 二、本大樓地下一層之機車停車位、地下一層裝卸車位及地下四層無障礙停車位共計三位，詳【附圖二】均為全體區分所有權人共同持分所有，買方同意依區分所有權人會議決議之使用方式共同管理使用，不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。本大樓所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通；另地下一層防空避難室兼停車位之買受人，如遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。
- 三、因應電動車發展，本大樓地下停車空間預留電動車充電設備所需之電源迴路及線槽，買方可於交屋後向本大樓管理委員會申請車位裝設充電設備，相關費用由使用者支付，本大樓管理委員會不得拒絕。本大樓之充電車位設

施設備之收費管理辦法，日後由管理委員會訂定使用規章統籌管理維護之。

- 四、本大樓退縮留設之人行使用通道及騎樓詳【附圖三】，係為無償開放予公眾使用，不得設置任何形式障礙物或以雨遮、屋簷、圍籬阻隔影響通行，人行使用之位置及空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更，並由管理委員會負維護管理之責。
- 五、本大樓基地內現有巷道中央南路一段 102 巷應維持現狀及退縮留設之車行使用通道範圍詳【附圖三】，日後不得擅自廢止改道或防礙他人對該巷道公共地之行使。
- 六、本大樓地上一樓之供管委會使用空間、防災中心及門廳如【附圖三】所示範圍等空間，買方同意由全體區分所有權人依合意之使用方式共同管理使用。
- 七、本大樓地上一樓編號 A 一般事務所由購買地下室汽車停車空間者共同持分所有權（除地下四層編號 111 之汽車停車空間未持分面積外），購買地下室汽車停車空間之所有權人同意提供該戶供本大樓作為社區管理室使用，買方同意不透過區分所有權人會議決議之方式變更使用用途，日後如有出售予第三人時，應將該車位連同地上一樓編號 A 一般事務所之持分一併移轉登記予繼受人，並將該戶約定共用之情形告知繼受人，否則如有繼受人不承認該約定共用之情形時，概由買方負責。
- 八、本大樓地上二樓、十六樓及十七樓之露台或花台分管專用範圍詳如【附圖四】所示，依現行法令不能辦理產權登記，買方同意該露台或花台由相鄰之區分所有權人約定專用使用權，並不得任意變更使用用途及加裝其它設備。
- 九、本大樓地上二樓及三樓之公廁及茶水間總面積如【附圖四、五】由地上二樓及三樓之一般事務所共同分攤持分其面積，買方同意由分攤持分其面積之地上二樓及三樓之一般事務所區分所有權人依合意之使用方式共同管理使用。

- 十、本大樓屋突一層之排煙室及屋突二層之機房如【附圖六】所示範圍等空間，買方同意由全體區分所有權人依合意之使用方式共同管理使用。
- 十一、本大樓都市更新獎勵樓地板面積計 **1,601.10** 平方公尺（核計容積率為 **19.25%**）與法定容積樓地板面積 **8,316.50** 平方公尺（法定容積率為 **225%**、**500%**）合計後，允建容積樓地板面積為 **9,917.60** 平方公尺，允建容積率為 **585.80%**，區分所有權人及停車空間建築物所有權者，日後如將本大樓房地出售、讓與或以其它任何方式移轉予第三人時，應明確告知該第三人本條相關規定。
- 十二、本大樓有關機房、陽台、露台、花台、公共空間與各挑空樓層部分，不得任意加設夾層、違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，不因使用材質而視為室內裝修，除應配合接受拆除，並須負擔拆除費用。建築物陽台加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除，本大樓陽台一律禁止加窗或加設鐵窗。
- 十三、本大樓為高層建築物，依建築法規及內政部 **101** 年 **9** 月 **28** 日台內營字第 **1010808746** 號函規定設有燃氣設備時，應將燃氣設備集中設置並自成一個獨立之防火區劃空間。
- 十四、本大樓非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過三點六公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用。
- 十五、本大樓房屋之樑柱、樓板、牆板、樓梯等不得任意穿鑿，以免損及結構安全或產生滲漏。每戶應按電力公司核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途或擴大電力負載或作其他有損安全之措施。
- 十六、本大樓之外觀立面及公共設施等除本契約另有約定外，本大樓全部之區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其它類似之行為。

- 十七、為維護本大樓外觀一致性，地上一樓店舖專用之廣告招牌，買方同意依賣方規劃、位置、尺寸大小態樣設置及使用，且日後不透過區分所有權人會議決議變更。
- 十八、為提昇都市美觀，本大樓建築外觀日後由管理負責人或管理委員會負責定期及不定期維護管理。因日後清洗外牆需要，於本大樓部分區分所有權人之陽台或分管之露台內裝設吊掛設備供清洗器具使用，屆時買方應無條件提供管理負責人或管理委員會清洗本大樓外牆時吊掛設備使用。
- 十九、本大樓禁止經營工廠、電動玩具店、電腦網路遊戲場、洗車廠、賭博、舞廳、酒家、特種咖啡茶室、賓館、神壇、壽器店、葬儀社及其它足以影響身心健康、生活品質或公序良俗之相關行業；亦不得販售高壓氣體、爆竹煙火、有機溶劑、油類物質（汽油、煤油等）、可燃性氣體等危險物品及有害物質；交屋後買方之使用、租賃、買賣須切結遵守，如有繼受人或使用人，買方應明確告知使其知悉並繼受之，否則本大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益。
- 二十、買方於開始營業前，應依「臺北市消費場所強制投保公共意外責任險實施辦法」規定辦理投保。
- 二十一、依消防法規定，本大樓緊急逃生緩降機及門口緩降機指示燈箱設置數目與位置皆依消防局審核核准圖面位置設置，買方日後不得要求變更之。
- 二十二、本大樓建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查。
- 二十三、起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並於公寓大廈公設移交時列入移交事項。

- 二十四、本大樓之管理費用收取標準，買方同意依本契約所定房屋及汽車停車位之管理費用收取，日後本大樓管理委員會如有增加或減少管理費用之收費標準，同意依本契約原定之管理費用收費標準比例增加或減少，不得單獨針對第 28 組一般事務所 (G2)、第 19 組一般零售業甲組 (G3) 不含日用百貨、第 2 組集合住宅 (H2) 或特定、部分汽車停車位之區分所有權人增減管理費用，或單獨就特定、部分住戶增減管理費用。
- 二十五、本大樓之汽車停車位區分為法定汽車停車位及自設汽車停車位，依相關法令劃定分設於本大樓地下一層至地下四層，由各該車位承購人在個別劃定分管範圍內管理使用、收益或處分。除本契約另有約定外，未購買汽車停車位者已充分認知其房地總價並未包含汽車停車位持分面積及價格，故對本大樓之汽車停車位並無使用權利，除防空避難使用外，嗣後不得向賣方、汽車停車位所有權人(或汽車停車位買受人及其繼承人)或管理委員會，主張本大樓之汽車停車位之任何權利或利益，包括持分所有權及管理使用權。
- 二十六、法定汽車停車位依據現行法規之規定「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定汽車停車位及法定防空避難設備，讓售於特定人或區分所有權以外之特定人設定專用使用權」，係指其汽車停車位及其它必要空間不得讓售或設定專用權予未取得本大樓專有部分者，為買方所明確知悉並同意。
- 二十七、本大樓地下層空間，因建築法令規定需留設消防設備室、進排氣管道間設備、台電配電室、發電機房、自來水蓄水池、電信室、機房(垃圾暫存室)等設施設備，為買方所明確知悉並同意。汽車停車位之面積包括停車位置、車道及其它附屬空間在內，由汽車停車位買受人共同持分其面積、分管、使用及收

益其購買之停車位，並依登記當時之地政法令規定辦理登記。

二十八、本大樓基地內排水溝應維持暢通不得堵塞並由本大樓管理委員會負責管理維護之。

二十九、本條各項分管範圍及管理使用相關約定，業經買方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更之，且日後如出售或讓與第三人等情事，應將本條各項分管範圍及管理使用相關約定內容，告知繼受人並由繼受人併同繼受本條各項約定，買方如有違反致生糾紛，應自負一切法律責任。

買方：\_\_\_\_\_ 簽章

### 第三十條 連帶責任約定

- 一、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約，且買方之法定代理人或法定代理人之繼承人視為買方之連帶債務人。
- 二、如買方為二人以上，且以共有方式買受本契約標的物，則各共有人互負連帶責任，共同就本契約所生之義務、聲明、擔保及責任均對賣方負連帶責任，買方任一人違約視為買方違約，倘產權移轉登記前，買方未聲明各共有人權利範圍時，買方同意由賣方於辦理登記時，逕以按人數計算之平均權利範圍登記產權。

### 第三十一條 留置權約定

買方應於交屋時繳清所有應付未付款項及費用(含遲延利息、相關稅規費、管理費、交屋保留款等)，並配合賣方點收簽認相關文件(如：交屋結算、交屋切結書等)辦理完成交屋手續，若買方有任一應繳款項於辦理交屋前尚未繳清或未完成交屋手續，則賣方對於買方之各項相關產權憑證及建物相關從物或附隨物(如鑰匙等)有留置權。

### 第三十二條 公共基金運用

- 一、管理委員會應依「公寓大廈管理條例」第五十七條規定與賣方完成點移交共用部分、約定共用部分及其附屬設施



交付予買方。

- 二、本契約之相關附件及附圖視為本契約之一部分。
- 三、買賣雙方同意本契約（含附件及附圖）不加蓋騎縫章亦不影響本契約效力。
- 四、本契約壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑。

### **第三十八條 未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，均依民法等相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

### **第三十九條 特約事項**

- 一、賣方基於與信託受託人『信託契約書』之約定，指定信託受託人為本大樓買賣土地、建物之信託移轉受託人，信託受託人同意依信託契約即配合辦理所有權移轉登記之相關手續。
- 二、本案將收取之買方所繳價金(包含訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含銀行貸款、所有權登記款及交屋款)，信託與永豐商業銀行股份有限公司，並於永豐商業銀行股份有限公司設立信託專戶專款專用。本項信託並非為買方之利益而設，但不影響買方依本契約所享有之權益，詳【附件七】。
- 三、買方同意於本大樓外觀上安裝建案名稱及興富發建設股份有限公司名稱及 LOGO，並承諾不透過區分所有權人會議予以拆除或提出任何主張或請求。
- 四、買賣雙方瞭解並同意本約房屋之各項買賣條件、標的物內容、範圍及銷售人員如有之承諾事項均已明列於本契約與建材設備表中，其權利及義務皆以本契約書面全部約定為準，取代先前一切口頭、書面約定，若雙方有其他任何協議者，均應以書面列入本契約書中，否則不生效力。
- 五、買方同意賣方或其委託之經紀業者於本大樓興建完成後，得無償以本大樓共用部分設置銷售中心，或無償使用、利用公共設施、共用部分銷售，或於外牆或其他顯目之公設部分（包括大廳、公共設施、樑柱...等）設置廣告物進行銷售行為等。惟銷售完畢後，賣方應自行拆除廣告物並復原該公共設施或共用部分。
- 六、本條特約事項若與本契約其他條款內容有抵觸者，以本

條特約事項條款效力優先，雙方同意依本條特約事項條款之約定辦理。

買方：\_\_\_\_\_ 簽章

附 件：

- 一、建造執照影本
- 二、付款明細表
- 三、房屋及汽車停車位面積及計算方式說明
- 四、建材設備表
- 五、貸款約定書
- 六、規約草約
- 七、信託契約書影本

附 圖：

- 一、房屋平面圖
- 二、汽車停車位平面圖
- 三、地上一樓平面圖
- 四、地上二樓、十六樓及十七樓露台分管範圍示意圖
- 五、地上三樓公廁及茶水間分管範圍示意圖
- 六、屋突一層及屋突二層平面圖

立契約書人

甲 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

同戶籍地址

聯絡電話：

行動電話：

傳真電話：

E - M A I L：

乙 方：興富發建設股份有限公司

代表人：曹 淵 博

統一編號：12305479

公司地址：台北市中山區樂群二路 267 號 10 樓

公司電話：(02) 2755-5899

不動產經紀公司：

代表人：

統一編號：

公司地址：

公司電話：

經紀人：

身份證字號：

不動產經紀人證號：

中 華 民 國 年 月 日

## 蒐集、處理及利用個人資料告知書

興富發建設股份有限公司(下稱本公司)依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，向台端告知下列事項，請台端詳閱：

### 一、蒐集/處理/利用個人資料之目的：

為履行辦理房地買賣相關之業務，依據買賣契約約定、程序、相關法規之需求(包括但不限於建築法規、地政法規、稅捐、實價登錄、司法程序等)所為之蒐集處理、提供及利用；○○七不動產服務、○六九類似契約或其他法律關係事務、○七一建築管理、都市更新、國民住宅事務、○九○消費者、客戶管理與服務、○九一消費者保護、一○四帳務管理及債權交易、一一三陳情、請願、檢舉案件處理、一二○稅務行政、一二二訴願及行政救濟、一二四鄉鎮市調解、一三六資(通)訊與資料庫管理、○四○行銷(包含但不限於本公司、本公司集團之關係企業或與第三人合作推出之其他建案資訊、廣告及各活動、促銷、優惠訊息之通知等)、一六四營建業之行政管理、一七四其他司法行政、一八一其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務、一八二其他諮詢與顧問服務等。

### 二、蒐集/處理/利用個人資料之類別，例示如下：

包含但不限於**識別類**：C○○一 辨識個人者、C○○二 辨識財務者、C○○三 政府資料中之辨識者；**特徵類**：C○一一 個人描述；**家庭情形**：C○二一 家庭情形、C○二三 家庭其他成員之細節、C○二四 其他社會關係；**社會情況**：C○三一 住家及設施、C○三二 財產、C○三八 職業、C○四一 法院、檢察署或其他審判機關或其他程序；**財務細節**：C○八一 收入、所得、資產與投資、C○八三 信用評等、C○八四 貸款、C○八八 保險細節、C○九三 財務交易；**商業資訊**：C一○二 約定或契約。

姓名、出生年月日、身份證統一編號、地址、聯絡方式、個人檔案資訊(如：LINE 通訊、社群軟體之個人帳號、檔案圖片及狀態訊息、留言、對話及分享等行為所留存之紀錄)等資訊或其他得以直接或間接識別台端個人之資料，其餘詳如契約書或雙方其他之約據內容。

### 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

(一) 期間：本公司因執行買賣契約書各項業務所需之保存期間、依相關法令或契約約定之保存所訂之保存年限、個案推出期限等其他本公司所宣告特定目的存續期間。

(二) 地區：下列對象所在地及履行房地買賣契約有關權利之相關地區，包含但不限於中華民國境內。

(三) 對象：本公司暨相關企業(包含但不限於本公司之關係企業及其所經營之相關品牌、店舖或行號)、本公司委外之協力廠商、代銷業者、地政士、本公司之受託機構及管理機構、信託銀行、票據交換所及其他為履行雙方買賣契約或其他約據應提供之機關或公司或依法應提出或有調查權之機關或金融監理機關，或其他未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料接收者。

(四) 方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式，包括但不限於以書面、電話、簡訊、傳真、電子郵件、網際網路、紙本、電子通訊或其他基於蒐集目的且合於當時科學技術之適當方式，對台端提供的個人資料進行蒐集、處理及利用。

四、依據個資法第三條之規定，台端就本公司保有台端個人之資料得行使下列權利：

(一)查詢或請求閱覽。

(二)請求製給複製本。

(三)請求補充或更正。

(四)請求停止蒐集、處理或利用。

(五)請求刪除。

(六)惟如係因執行職務或業務所必須之個人資料，本公司依個資法第十一條第三項規定，得不同意台端之請求。

五、台端得自由選擇是否提供相關個人資料：

台端得自由選擇是否提供相關個人資料，惟台端如拒絕提供相關個人資料，本公司將無法依約履行相關之買賣程序，亦可能無法提供台端其他服務。

本人獲知且已瞭解上述事項，並同意 貴公司於上開告知範圍內，蒐集、處理及利用本人之個人資料。

受告知人：\_\_\_\_\_ 簽章

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建照執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				108建字第0106號				
起造人姓名	興富發建設股份有限公司 負責人：鄭志隆			住址	10462台北市中山區樂群二路267號10樓			
設計人姓名	蕭家福			事務所名稱	蕭家福聯合建築師事務所			
建造類別	新建			構造種類	鋼骨造(供公眾使用建築物)			
使用分區	第三種商業區等2項請詳見附表			幢層數	1幢1棟地上21層地下4層 共25層 79戶			
建築地點	地址	北投區中央里中央南路一段						
	地號	北投區大業段三小段0314-0000號 共21筆						
各層面積總計	騎樓	139.81m <sup>2</sup>	建築面積	845.03m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	198.19m <sup>2</sup>	
	其他	17910.73m <sup>2</sup>				其他	1494.81m <sup>2</sup>	
發照日期	108年06月14日			領照日期				
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起79個月內竣工			
工程價	\$306623584 元							
建築物概要								
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	
地下001層	1371.13	4.35	防空避難室兼停車空間共29筆 (詳見附表)					
							總計:	18050.54 m <sup>2</sup>
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照  中華民國一〇八年六月十四日								
1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。 2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。								

臺北市政府都市發展局建造執照附表

108建字第0106號

使用分區：

第三種商業區  
第三種住宅區



地號：北投區大業段三小段0314-0000號  
北投區大業段三小段0324-0000號  
北投區大業段三小段0326-0000號  
北投區大業段三小段0328-0000號  
北投區大業段三小段0330-0000號  
北投區大業段三小段0331-0002號  
北投區大業段三小段0348-0000號  
北投區大業段三小段0350-0000號  
北投區大業段三小段0352-0000號  
北投區大業段三小段0354-0000號  
北投區大業段三小段0362-0001號

北投區大業段三小段0323-0000號  
北投區大業段三小段0325-0000號  
北投區大業段三小段0327-0000號  
北投區大業段三小段0329-0000號  
北投區大業段三小段0331-0000號  
北投區大業段三小段0332-0000號  
北投區大業段三小段0349-0000號  
北投區大業段三小段0351-0000號  
北投區大業段三小段0353-0000號  
北投區大業段三小段0356-0000號

原核發執照號碼：65建(北投)字第227號  
66使字第1662號  
62工營字第214號  
53工營字第168號

55工使字第249號  
55工營字第548號  
56工使字第138號

建築物概要：地下001層、面積：1371.13m<sup>2</sup>、高度：4.35M、用途：防空避難室兼停車空間  
地下003層、面積：1371.13m<sup>2</sup>、高度：2.9M、用途：停車空間  
騎樓、面積：139.81m<sup>2</sup>、高度：4.2M、用途：騎樓  
地上002層、面積：603.46m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：第28組一般事務所(G2)  
地上004層、面積：603.47m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：第2組集合住宅(H2)  
地上006層、面積：603.47m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：第2組集合住宅(H2)  
地上008層、面積：603.47m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：第2組集合住宅(H2)  
地上010層、面積：603.47m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：第2組集合住宅(H2)  
地上012層、面積：603.47m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：第2組集合住宅(H2)  
地上014層、面積：603.47m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：第2組集合住宅(H2)  
地上016層、面積：536.18m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：第2組集合住宅(H2)  
地上018層、面積：478.49m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：第2組集合住宅(H2)  
地上020層、面積：429.73m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：第2組集合住宅(H2)  
突出物001層、面積：81.27m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：樓梯間

地下002層、面積：1371.13m<sup>2</sup>、高度：2.9M、用途：停車空間  
地下004層、面積：1371.13m<sup>2</sup>、高度：2.9M、用途：停車空間  
地上001層、面積：845.03m<sup>2</sup>、高度：4.2M、用途：第28組一般事務所(G2)、第19組一般零售業甲組(G3)不含日用百貨、防災中心、供管委會使用空間  
地上003層、面積：603.47m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：第28組一般事務所(G2)  
地上005層、面積：603.47m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：第2組集合住宅(H2)  
地上007層、面積：603.47m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：第2組集合住宅(H2)  
地上009層、面積：603.47m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：第2組集合住宅(H2)  
地上011層、面積：603.47m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：第2組集合住宅(H2)  
地上013層、面積：603.47m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：第2組集合住宅(H2)  
地上015層、面積：603.47m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：第2組集合住宅(H2)  
地上017層、面積：536.18m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：第2組集合住宅(H2)  
地上019層、面積：478.49m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：第2組集合住宅(H2)  
地上021層、面積：429.73m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：第2組集合住宅(H2)  
突出物002層、面積：81.27m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：樓梯間、機房



# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

108建字第0106號

**建築物概要：**突出物003層、面積：81.27㎡、高度：3.0M、用途：  
：樓梯間、機房、水箱

**雜項工作物：**開挖土方工程數量：29716.96M<sup>3</sup>；

## 適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用101年05月11日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

## 注意事項：

1. 首次掛號日期：《107》年《3》月《23》日（法令適用日期：101年5月23日）。
2. 建築地點：北投區中央里。
3. 實設空地《847.97》平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領執照前完成綠化。
5. 結構專業技師：科建聯合工程顧問有限公司，技師：《蔡欣晏》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《昆原技術顧問有限公司》，技師：《黃騰輝》土木、大地技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
8. 本場所請依『臺北市消費場所強制投保公共意外責任險實施辦法』規定辦理投保，並列入產權移轉交代。
9. 已領得拆除執照：107拆字第0096號拆除執照。
10. 本案係屬都市更新權利變換案件，建築物在拆除前，對於不願參與之都更合法建築物（亦含無產權範圍），起造人應能與不同意戶充分溝通協調，並依都市更新條例第36條規定或循「臺北市公辦都市更新實施辦法」第18條程序辦理後，始得拆除。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於中報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
12. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
13. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領執照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
14. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
15. 昇降機《2》部。
16. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
17. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信設備及相關設置空間，其設計圖說於中報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會查驗。
18. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
19. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
20. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
21. 本案係都市更新案件，經本府106年12月05日府都新字第10632086002號函核備都市更新事業計畫及權利變換計畫案。於中報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。另依說明四、有關下列事項應納入建築執照列管：（一）因本案申請△F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）之「銀級」綠建築獎勵容積，於申請使用執照時繳納保證金（合計新台幣57,895,814元）；惟於環境影響評估委員會允諾取得「黃金級」綠建築標章，故實施者於本更新案使用執照核發後2年內，取得綠建築分級評估「黃金級」之綠建築標章，保證金無息退還。（二）本案採權利變換方式實施，有關建物拆除事宜，請依通案處理方式於建造執照或拆除執照之注意事項附表加註列管。說明五、權利變換計畫核定發布實施後，實施者應依都市更新條例第43條及都市更新權利變換實施辦法第18條、第25條等相關規定辦理後續事宜。說明六、實施者應確實按都市更新事業計畫及權利變換計畫內容、核定事項及承諾、約定及104年6月8日、105年9月5日、106年5月8日、106年9月4日本市都市更新及爭議處理審議會第204、253、279、293次會議決議事項辦理。其餘涉及建管法令部份，仍請依本市土地使用分區管自治條例及建築相關法令規定辦理。後續如有都市更新事業計畫及權利變換計畫之變更，應依都市更新條例規定辦理。說明七、請實施者於計畫公告後，設置本更新案專屬網站，提供各階段相關資訊，包含獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度等相關計畫內容，以及會議紀錄等相關資料，法令諮詢與聯絡方式，並周知土地所有權人、其他權利關係人充分瞭解計畫內容及相關資訊。並於網站設置後，函告臺北市都市更新處設置之網址，以便該處進行網站連結。說明八、依都市更新條例第46條及其施行細則第21條規定，更新地區內之土地及建築物，實施者於實際開工之日起即可申請稅捐減免事宜。說明九、依都市更新條例第55條規定，實施者應於本計畫核定後每六個月向本府提報事業計畫

## 注意事項：

- 之執行情形。說明十、依都市更新條例第57條規定，實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請本府備查。
- 22.本案係都市更新案件，本次核准內容應於核准建造執照(變更設計)後六個月內向都市更新處洽辦變更事宜，涉及現有巷範圍更正部分，應於2樓版勘驗前完成。
- 23.實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 24.實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 25.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 26.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託台北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
- 27.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據台北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
- 28.放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛生處審查核可文件。新建房屋基地內如有既有污水管渠設施通過，請起造人、承造人及監造人與衛生處協調管遷計畫事宜。
- 29.如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛生處申請辦理變更設計。
- 30.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 31.高層建築物達六十公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 32.基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
- 33.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 34.基地內騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 35.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 36.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 37.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 38.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 39.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經台灣省土木技師公會107年5月11日(107)省土技字第2190號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 40.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 41.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為「集合住宅」用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 42.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 43.(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 44.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 45.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 46.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 47.本案依臺北市府環境保護局105年11月25日北市環綜字第10537603100號函，有關臺北市北投區大業段三小段314地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫環境影響說明書(定稿本)，已核備在案。依說明二、請開發單位依「開發行為環境影響評估作業準則」第31條規定於開發行為施工前30日內，以書面告知目的事業主管機關及本局本開發案預定施工日期。

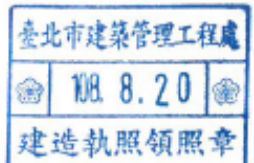
# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

108建字第0106號

## 注意事項：

48.本案基地範圍非位屬礦區(場)或地下礦坑分布地區或礦業保留區範圍，業經經濟部礦務局107年5月14日礦局行一字第10700040000號函函復在案。

4/4



## 第1次變更

## 變更概要

## 適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用101年05月11日發布建築技術規則版本。  
建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

## 變更理由：

1. 依臺北市府都市發展局108年7月5日北市都建字第1083218556號函，建築執照技術抽查簽證案審查表缺失項目修正：(1) 商業使用二向出入口檢討有誤，須再增設一處出入口。已修改增設一處出入口(詳A2-5)
2. 地上1層~屋突1層平面圖，配合消防審查補標示排煙窗開口面積檢討之門窗編號及地上一層空間名稱補標示。(詳A2-5~A2-16)
3. 屋突3層平面圖，配合消防審查修正消防水箱範圍。(詳A2-16)
4. 門窗表變更：補繪編號W11, W12, DW8。(詳A6-1)
5. 併案辦理拆除執照(重新檢附拆除圖說, A1-1-A1-3)及原領有107拆字第0096號拆除執照正本作廢併案繳回。
6. 依108年11月6日北市環綜字第10830718063號公告說明二：.....案經本府環境影響評估審查委員會第214次會議決議修正通過，修正審查結論為：「自公告日起開發單位免依環境影響說明書所載內容及105年6月8日北市環秘(一)字第10533603502號公告審查結論執行。故取消原建造執照附表注意事項第47項。
7. 工程進度：尚未申報開工, 0%。
8. 其餘同原核准。

## 注意事項：

1. 第一次變更掛號日期：《108》年《11》月《19》日(法令適用日期：101年5月23日)。
2. 建築地點：北投區中央里。
3. 結構專業技師：《科建聯合工程顧問有限公司》，技師：《蔡欣晏》技師。
4. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
5. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
6. 拆除執照併案辦理，拆除面積《4210.86》平方公尺(含有產權2959.18平方公尺，無產權部分1251.68平方公尺)，共《18》戶。拆除門牌：《《北投區中央南路一段82號、北投區中央南路一段84號、北投區中央南路一段86號1-4樓、北投區中央南路一段86-1號1-4樓、北投區中央南路一段88號、北投區中央南路一段90號、北投區中央南路一段92號、北投區中央南路一段94號1-3樓、一棟無產權登記，門牌已註銷、北投區中央南路一段100號》，由蕭家福聯合建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
7. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
8. 原有執照併案作廢：原建造執照：《65建(北投)字第227號》，原使用執照：《66使字第1662號》、原建造執照：《55工營字第548號》，原使用執照：《56工使字第138號》、原建造執照：《62工營字第214號》(增建)、原建造執照：《53工營字第168號》，原使用執照：《55工使字第249號》。另原領得《拆除執照：107拆字第0096號併案作廢》。
9. 本案係屬都市更新權利變換案件，建築物在拆除前，對於不願參與之都更合法建築物(亦含無產權範圍)，起造人應能與不同意戶充分溝通協調，並依都市更新條例第36條規定或循「臺北市公辦都市更新實施辦法」第18條程序辦理後，始得拆除。
10. 前次已設窗型或箱型冷氣機，但前次及本次變更部分皆未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設



第1次變更

變更概要

注意事項：

- 備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
11. 拆除執照（含拆併建之拆除部份），應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
  12. 本案拆除工程之拆除物（土質代碼：B5），經建築師簽證核算，數量為2274.99立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。

109 1.20

## 第2次變更

### 變更概要

#### 適用法令概要:

建築物防火及防火避難設施適用101年05月11日發布建築技術規則版本  
建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

#### 變更理由:

工程進度：申請開工完成，0.1%。

原建築面積845.03㎡，變更為798.6㎡。減少46.43㎡致設計建築率56.53%變更為53.42%減少3.11%。

原總樓地板面積18050.54㎡，變更為18136.61㎡。增加86.07㎡。

地下四層：原樓地板面積1371.13㎡，變更為1379.31㎡。增加8.18㎡。

地下三層：原樓地板面積1371.13㎡，變更為1379.31㎡。增加8.18㎡。

地下二層：原樓地板面積1371.13㎡，變更為1379.31㎡。增加8.18㎡。

地下一層：原樓地板面積1371.13㎡，變更為1379.31㎡。增加8.18㎡。

地上一層：原樓地板面積845.03㎡，變更為798.6㎡。減少46.43㎡、原容積樓地板面積515.02㎡，變更為510.65㎡。減少4.37㎡、原梯廳面積84.84㎡，變更為88.62㎡。增加3.78㎡、原陽台面積25.1㎡，變更為22.42㎡。減少2.68㎡、原機電設備面積210.36㎡，變更為172.84㎡。減少37.52㎡。柱位及柱尺寸調整。詳A2-5

地上二層：原樓地板面積603.46㎡，變更為606.73㎡。增加3.27㎡、原容積樓地板面積475.26㎡，變更為478.62㎡。增加3.36㎡、原梯廳面積38.46㎡，變更為42.15㎡。增加3.69㎡、原陽台面積39.19㎡，變更為40.36㎡。增加1.17㎡、原機電設備面積89.74㎡，變更為85.96㎡。減少3.78㎡。柱位及柱尺寸調整。

廁所位置調整，排煙室(一)、特別安全梯1、特別安全梯2範圍修正，一般事務所ABCD隔間修正。詳A2-6

地上三層：原樓地板面積603.47㎡，變更為604.4㎡。增加0.93㎡、原容積樓地板面積500.03㎡，變更為507.43㎡。增加7.4㎡、原梯廳面積38.46㎡，變更為42.1㎡。增加3.64㎡、原陽台面積53.7㎡，變更為56.52㎡。增加2.82㎡、原機電設備面積66.62㎡，變更為62.83㎡。減少3.79㎡。柱位及柱尺寸調整。

廁所位置調整，排煙室(一)、特別安全梯1、特別安全梯2範圍修正，一般事務所ABCD隔間修正。詳A2-7

地上四至九層：原樓地板面積603.47\*6=3620.82㎡，變更為604.4\*6=3626.4㎡。增加5.85㎡、原容積樓地板面積500.03\*6=3000.18㎡，變更為507.43\*6=3044.58㎡。增加44.4㎡、原梯廳面積38.46\*6=230.76㎡，變更為36.63\*6=219.78㎡。減少10.98㎡、原陽台面積53.7\*6=322.2㎡，變更為56.52\*6=339.12㎡。

(接續)增加16.92㎡、原機電設備面積66.62\*6=399.72㎡，變更為62.83\*6=376.98㎡。減少22.74㎡。柱位及柱尺寸調整。排煙室(一)、特別安全梯1、特別安全梯2範圍修正，BC戶面積調整。詳A2-8-A2-12

地上十至十四層：原樓地板面積603.47\*5=3017.35㎡，變更為604.4\*5=3022㎡。增加4.65㎡、原容積樓地板面積500.03\*5=2500.15㎡，變更為507.43\*5=2537.15㎡。增加37㎡、原梯廳面積38.46\*5=192.3㎡，變更為36.63\*5=183.15㎡。減少9.15㎡、原陽台面積53.7\*5=268.5㎡，變更為56.52\*5=282.6㎡。增加14.1

(接續)㎡、原機電設備面積66.62\*5=333.1㎡，變更為62.83\*5=314.15㎡。減少18.95㎡。柱位及柱尺寸調整。排煙室(一)、特別安全梯1、特別安全梯2範圍修正，BC戶面積調整。詳A2-13

## 第2次變更



### 變更概要

#### 變更理由：

地上十五層：原樓地板面積603.47㎡，變更為604.4㎡。增加0.93㎡、原容積樓地板面積500.03㎡，變更為507.43㎡。增加7.4㎡、原梯廳面積38.46㎡，變更為36.63㎡。減少1.83㎡、原陽台面積53.7㎡，變更為56.52㎡。增加2.82㎡、原機電設備面積66.62㎡，變更為62.83㎡。減少3.79㎡。柱位及柱尺寸調整。排煙室(一)、特別安全梯1、特別安全梯2範圍修正，BC戶(接續)面積調整。詳A2-14

地上十六層：原樓地板面積536.18㎡，變更為541.73㎡。增加5.55㎡、原容積樓地板面積450.55㎡，變更為405.52㎡。減少45.03㎡、原梯廳面積21.64㎡，變更為45.45㎡。增加23.9㎡、原陽台面積56.91㎡，變更為36.15㎡。減少20.76㎡、原機電設備面積67.28㎡，變更為91.1㎡。增加23.82㎡。柱位及柱尺寸調整。排煙室(一)、特別安全梯1、特別安全梯2範圍修正(接續)正，原戶數2戶變更為8戶。詳A2-15

地上十七層：原樓地板面積536.18㎡，變更為485.98㎡。減少50.2㎡、原容積樓地板面積450.55㎡，變更為378.51㎡。減少72.04㎡、原梯廳面積21.64㎡，變更為42.59㎡。增加20.95㎡、原陽台面積56.91㎡，變更為36.32㎡。減少20.59㎡、原機電設備面積67.28㎡，變更為70.89㎡。增加3.61㎡。柱位及柱尺寸調整。排煙室(一)、特別安全梯1、特別安全梯2範圍(接續)修正，原戶數2戶變更為8戶。詳A2-16

地上十八層：原樓地板面積478.49㎡，變更為485.98㎡。增加7.49㎡、原容積樓地板面積391.43㎡，變更為378.51㎡。減少12.92㎡、原梯廳面積21.64㎡，變更為42.59㎡。增加20.95㎡、原陽台面積49.71㎡，變更為36.32㎡。減少13.39㎡、原機電設備面積67.28㎡，變更為70.89㎡。增加3.61㎡。柱位及柱尺寸調整。排煙室(一)、特別安全梯1、特別安全梯2範圍(接續)修正，原戶數2戶變更為8戶。詳A2-17

地上十九層：原樓地板面積478.49㎡，變更為485.98㎡。增加7.49㎡、原容積樓地板面積391.43㎡，變更為378.51㎡。減少12.92㎡、原梯廳面積21.64㎡，變更為42.59㎡。增加20.95㎡、原陽台面積49.71㎡，變更為36.32㎡。減少13.39㎡、原機電設備面積67.28㎡，變更為70.89㎡。增加3.61㎡。柱位及柱尺寸調整。排煙室(一)、特別安全梯1、特別安全梯2範圍(接續)修正，原戶數2戶變更為8戶。詳A2-18

地上二十層：原樓地板面積429.73㎡，變更為485.98㎡。增加56.25㎡、原容積樓地板面積357.1㎡，變更為378.51㎡。增加21.41㎡、原梯廳面積33.14㎡，變更為42.59㎡。增加9.45㎡、原陽台面積32.31㎡，變更為36.32㎡。增加4.01㎡、原機電設備面積40.48㎡，變更為70.89㎡。增加30.41㎡。柱位及柱尺寸調整。排煙室(一)、特別安全梯1、特別安全梯2範圍修正(接續)正，原戶數2戶變更為8戶。詳A2-19

地上二十一層：原樓地板面積429.73㎡，變更為485.98㎡。增加56.25㎡、原容積樓地板面積357.1㎡，變更為378.51㎡。增加21.41㎡、原梯廳面積33.14㎡，變更為42.59㎡。增加9.45㎡、原陽台面積32.31㎡，變更為36.32㎡。增加4.01㎡、原機電設備面積40.48㎡，變更為70.89㎡。增加30.41㎡。柱位及柱尺寸調整。排煙室(一)、特別安全梯1、特別安全梯2範圍(接續)修正，原戶數2戶變更為8戶。詳A2-20

屋突一層至屋突三層：原樓地板面積各81.27㎡，變更為各81.8㎡。增加各0.53㎡。詳A2-21  
綠化面積配合修正。詳A1-3

原總工程造價306,623,584元，變更為308,064,396元。增加1,440,812元。

立面圖開窗形式調整，地面十六及十七層原高度3.2m，變更為3.6m。增加0.4 m。詳A3-1-A3-2



## 第2次變更

### 變更概要

#### 變更理由：

縱橫剖面圖，地面十六及十七層原高度3.2m，變更為3.6m。增加0.4 m。詳A4-1-A4-2

電梯詳圖原速度105m/min，變更為120m/min，行程總高配合修正。詳A5-1-A5-2

原總戶數79戶變更為115戶增加36戶。

原總建物高度68.4m變更為69.2m增加0.8m。

門窗表配合修正。詳A6-1-A6-2

結構變更。

共用專有圖說配合圖面修正。詳A1-5-A1-6、規約

原第1次變更設計申請書之法定建蔽率誤植65%更正為64.28%、法定容積率誤植560%更正為585.8%。

原總停車位輛數法定汽車106輛、自設汽車4輛、法定機車113輛、自設機車6輛變更為法定汽車106輛、自設汽車5輛、法定機車113輛、自設機車6輛，增加自設汽車1輛。

其餘同原核准未變更。

#### 注意事項：

1. 首次掛號日期：《109》年《11》月《11》日（法令適用日期：101年5月23日）。
2. 建築地點：北投區中央里。
3. 結構專業技師：《科建聯合工程顧問有限公司》，技師：《蔡欣晏》結構工程技師。
4. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
5. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
6. 前次已設窗型或箱型冷氣機，但前次及本次變更部分皆未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
7. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於（變更之樓層申報施工動工前）完成消防設備審核。
8. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
9. 本案係都市更新案件，本次核准內容應於核准變更設計後六個月內向都市更新處洽辦變更事宜。
10. 依申請特殊結構審查原則辦理，經《社團法人臺灣省土木技師公會109年11月13日(109)省土技字第6026》號函完成結構委託審查。

110. 2. - 9

## 第3次變更

## 變更概要

## 適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用101年05月11日發布建築技術規則版本。

建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

## 變更理由：

1. 工程進度：連續登申報完成，3.5%。
2. 原總樓地板面積18136.61 $\text{m}^2$ ，變更為18086.81 $\text{m}^2$ 。減少49.8 $\text{m}^2$ 。
3. 原總梯廳面積870.92 $\text{m}^2$ ，變更為821.62 $\text{m}^2$ 。減少49.3 $\text{m}^2$ 。
4. 原總陽台面積1015.29 $\text{m}^2$ ，變更為1011.62 $\text{m}^2$ 。減少3.67 $\text{m}^2$ 。
5. 原總機電設備空間面積1521.14 $\text{m}^2$ ，變更為1520.83 $\text{m}^2$ 。減少0.31 $\text{m}^2$ 。
6. 原總工程造價308,064,396元，變更為306,504,450元。減少1,559,946元。
7. 綠化面積配合修正。
8. 立面圖開窗形式調整，地面十七層原高度3.6m，變更為3.2m。減少0.4 m。
9. 縱橫剖面圖，地面十七層原高度3.6m，變更為3.2m。減少0.4 m。
10. 門窗表配合修正。
11. 地上二層：原樓地板面積606.73 $\text{m}^2$ ，變更為613.34 $\text{m}^2$ 。增加6.61 $\text{m}^2$ 、原容積樓地板面積478.62 $\text{m}^2$ ，變更為499.05 $\text{m}^2$ 。增加20.43 $\text{m}^2$ 、原梯廳面積42.15 $\text{m}^2$ ，變更為42.86 $\text{m}^2$ 。增加0.71 $\text{m}^2$ 、原陽台面積40.36 $\text{m}^2$ ，變更為41.88 $\text{m}^2$ 。增加1.52 $\text{m}^2$ 。
12. 地上三層：原樓地板面積604.4 $\text{m}^2$ ，變更為606.41 $\text{m}^2$ 。增加2.01 $\text{m}^2$ 、原容積樓地板面積507.43 $\text{m}^2$ ，變更為510.67 $\text{m}^2$ 。增加3.24 $\text{m}^2$ 、原梯廳面積42.1 $\text{m}^2$ ，變更為42.8 $\text{m}^2$ 。增加0.7 $\text{m}^2$ 、原陽台面積56.52 $\text{m}^2$ ，變更為58.05 $\text{m}^2$ 。增加1.53 $\text{m}^2$ 。
13. 地上四至八層：原樓地板面積604.4\*5=3022 $\text{m}^2$ ，變更為597.92\*5=2989.6 $\text{m}^2$ 。減少32.4 $\text{m}^2$ 、原容積樓地板面積507.43\*5=2537.15 $\text{m}^2$ ，變更為502.16\*5=2510.8 $\text{m}^2$ 。減少26.35 $\text{m}^2$ 、原梯廳面積36.63\*5=183.15 $\text{m}^2$ ，變更為37.62\*5=188.1 $\text{m}^2$ 。增加4.95 $\text{m}^2$ 、(接續)原陽台面積56.52\*5=282.6 $\text{m}^2$ ，變更為56.76\*5=283.8 $\text{m}^2$ 。增加1.2 $\text{m}^2$ 。
14. 地上九層：原樓地板面積604.4 $\text{m}^2$ ，變更為597.92 $\text{m}^2$ 。減少6.48 $\text{m}^2$ 、原容積樓地板面積507.43 $\text{m}^2$ 變更為502.16 $\text{m}^2$ 。減少5.27 $\text{m}^2$ 、原梯廳面積36.63 $\text{m}^2$ ，變更為37.62 $\text{m}^2$ 。增加0.99 $\text{m}^2$ 、原陽台面積56.52 $\text{m}^2$ ，變更為56.76 $\text{m}^2$ 。增加0.24 $\text{m}^2$ 。
15. 地上十至十二層：原樓地板面積604.4\*3=1813.2 $\text{m}^2$ ，變更為597.92\*3=1793.76 $\text{m}^2$ 。減少19.44 $\text{m}^2$ 、原容積樓地板面積507.43\*3=1522.29 $\text{m}^2$ ，變更為500.18\*3=1500.54 $\text{m}^2$ 。減少21.75 $\text{m}^2$ 、原梯廳面積36.63\*3=109.89 $\text{m}^2$ ，變更為37.62\*3=112.86 $\text{m}^2$ 。增加2.97 $\text{m}^2$ 、(接續)原陽台面積56.52\*3=169.56 $\text{m}^2$ ，變更為54.78\*3=164.34 $\text{m}^2$ 。減少5.22 $\text{m}^2$ 。
16. 地上十三至十四層：原樓地板面積604.4\*2=1208.8 $\text{m}^2$ ，變更為597.92\*2=1195.84 $\text{m}^2$ 。減少12.96 $\text{m}^2$ 、原容積樓地板面積507.43\*2=1014.86 $\text{m}^2$ ，變更為500.18\*2=1000.36 $\text{m}^2$ 。減少14.5 $\text{m}^2$ 、原梯廳面積36.63\*2=73.26 $\text{m}^2$ ，變更為37.62\*2=75.24 $\text{m}^2$ 。增加1.98 $\text{m}^2$ 、(接續)原陽台面積56.52\*2=113.04 $\text{m}^2$ ，變更為54.78\*2=109.56 $\text{m}^2$ 。減少3.48 $\text{m}^2$ 。
17. 地上十五層：原樓地板面積604.4 $\text{m}^2$ ，變更為597.92 $\text{m}^2$ 。減少6.48 $\text{m}^2$ 、原容積樓地板面積507.43 $\text{m}^2$ ，變更為500.18 $\text{m}^2$ 。減少7.25 $\text{m}^2$ 、原梯廳面積36.63 $\text{m}^2$ ，變更為37.62 $\text{m}^2$ 。增加0.99 $\text{m}^2$ 、原陽台面積56.52 $\text{m}^2$ ，變更為54.78 $\text{m}^2$ 。減少1.74 $\text{m}^2$ 。
18. 地上十六層：原樓地板面積541.73 $\text{m}^2$ ，變更為534.57 $\text{m}^2$ 。減少7.16 $\text{m}^2$ 、原容積樓地板面積



## 第3次變更

## 變更概要

## 變更理由：

- 405.52m<sup>2</sup>，變更為406.68m<sup>2</sup>。增加1.16m<sup>2</sup>、原梯廳面積45.54m<sup>2</sup>，變更為37.1m<sup>2</sup>。減少8.44m<sup>2</sup>、原陽台面積36.15m<sup>2</sup>，變更為36.78m<sup>2</sup>。增加0.63m<sup>2</sup>、原機電設備面積91.1m<sup>2</sup>，變更為90.79m<sup>2</sup>。減少0.31m<sup>2</sup>。原戶數8戶變更為4戶。
19. 地上十七層：原樓地板面積485.98m<sup>2</sup>，變更為491.28m<sup>2</sup>。增加5.3m<sup>2</sup>、原容積樓地板面積378.51m<sup>2</sup>，變更為388.29m<sup>2</sup>。增加9.78m<sup>2</sup>、原梯廳面積42.59m<sup>2</sup>，變更為32.1m<sup>2</sup>。減少10.49m<sup>2</sup>、原陽台面積36.32m<sup>2</sup>，變更為36.65m<sup>2</sup>。增加0.33m<sup>2</sup>，原戶數8戶變更為4戶。
20. 地上十八層：原樓地板面積485.98m<sup>2</sup>，變更為491.28m<sup>2</sup>。增加5.3m<sup>2</sup>、原容積樓地板面積378.51m<sup>2</sup>，變更為388.29m<sup>2</sup>。增加9.78m<sup>2</sup>、原梯廳面積42.59m<sup>2</sup>，變更為32.1m<sup>2</sup>。減少10.49m<sup>2</sup>、原陽台面積36.32m<sup>2</sup>，變更為36.65m<sup>2</sup>。增加0.33m<sup>2</sup>，原戶數8戶變更為4戶。
21. 地上十九層：原樓地板面積485.98m<sup>2</sup>，變更為491.28m<sup>2</sup>。增加5.3m<sup>2</sup>、原容積樓地板面積378.51m<sup>2</sup>，變更為388.29m<sup>2</sup>。增加9.78m<sup>2</sup>、原梯廳面積42.59m<sup>2</sup>，變更為32.1m<sup>2</sup>。減少10.49m<sup>2</sup>、原陽台面積36.32m<sup>2</sup>，變更為36.65m<sup>2</sup>。增加0.33m<sup>2</sup>，原戶數8戶變更為4戶。
22. 地上二十層：原樓地板面積485.98m<sup>2</sup>，變更為491.28m<sup>2</sup>。增加5.3m<sup>2</sup>、原容積樓地板面積378.51m<sup>2</sup>，變更為388.29m<sup>2</sup>。增加9.78m<sup>2</sup>、原梯廳面積42.59m<sup>2</sup>，變更為32.1m<sup>2</sup>。減少10.49m<sup>2</sup>、原陽台面積36.32m<sup>2</sup>，變更為36.65m<sup>2</sup>。增加0.33m<sup>2</sup>，原戶數8戶變更為4戶。
23. 地上二十一層：原樓地板面積485.98m<sup>2</sup>，變更為491.28m<sup>2</sup>。增加5.3m<sup>2</sup>、原容積樓地板面積378.51m<sup>2</sup>，變更為389.99m<sup>2</sup>。增加11.48m<sup>2</sup>、原梯廳面積42.59m<sup>2</sup>，變更為30.4m<sup>2</sup>。減少12.19m<sup>2</sup>、原陽台面積36.32m<sup>2</sup>，變更為36.65m<sup>2</sup>。增加0.33m<sup>2</sup>，原戶數8戶變更為4戶。
24. 結構變更。
25. 原總戶數115戶，變更為91戶，減少24戶。
26. 總建築物高度69.2M，變更為68.8M，減少0.4M。
27. 挖方面積29716.96立方公尺，變更為24875立方公尺，減少4841.96立方公尺。
28. 原總停車位輛數法定汽車106輛、自設汽車5輛、法定機車113輛、自設機車6輛變更為法定汽車105輛、自設汽車6輛、法定機車112輛、自設機車7輛，減少法定汽車1輛、增加自設汽車1輛、減少法定機車1輛、增加自設機車1輛。
29. 其餘同原核准。

## 注意事項：

1. 首次掛號日期：(112)年(3)月(28)日(法令適用日期：101年5月23日)。
2. 建築地點：北投區中央里。
3. 結構專業技師：(科建聯合工程顧問有限公司)，技師：(林德宏)結構工程技師。
4. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
5. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
6. 前次已設窗型或箱型冷氣機，但前次及本次變更部分皆未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
7. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於(一樓版申報施工動驗前)完成消防設備審核。
8. 本案係都市更新案件，本次核准內容應於核准建造執照(變更設計)後六個月內向都市更新處洽辦變更事宜。
9. 自103年1月1日起，工程總造價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計，屋頂綠化面積為：129.38平方公尺。

第3次變更

變更概要

注意事項：

- 10. 預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 11. 依申請特殊結構審查原則辦理，經〈社團法人臺灣省土木技師公會112年3月8日(112)第112技字第997〉號函完成結構委託審查。
- 12. 起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、緊急探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。



112. 5. 17

## 附件二 付款明細表

期別	房屋戶別		房屋戶別		車位編號		房屋 車位 合計
	房屋款	土地款	房屋款	土地款	房屋款	土地款	
訂金							
簽約金							
第一期 地上二十樓底板完成							
銀行貸款*							
交屋保留款							
小計							
合計							

備註：上開銀行貸款金額係以買方非中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定之管制對象為前提條件之預定、暫定金額，非賣方之承諾或保證，實際銀行貸款金額會受買方個人有無房貸、資歷及信用等諸多買方個人條件影響。

## 附件三 房地及汽車停車位面積及計算方式說明

### 壹、土地持分面積計算方式說明如下：

#### 一、平面汽車停車位土地持分面積

地下一層至地下四層每一平面汽車停車位之土地持分面積佔：

(一) 編號 111 號汽車停車位土地持分面積

平面汽車停車位 10/100000。

(二) 其餘 107 位汽車停車位之土地持分

平面汽車停車位 9/100000+A 戶一樓 1/100000。

註：本大樓地下一層編號第 6 號、7 號自設裝卸車位及地下四層編號第 109 號無障礙停車位共計 3 位停車位為供公眾使用不分攤土地持分面積。

#### 二、當戶房屋土地持分面積

當戶房屋土地持分面積＝基地總面積扣除上述平面汽車停車位分配之土地持分面積後，其餘土地面積由以〔房屋當戶專有面積（不含騎樓面積）／本大樓全部房屋專有面積（不含騎樓面積）〕所計算之比例持分面積。

三、上述土地持分面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，即依新地號、新面積辦理所有權登記。

### 壹、房屋及汽車停車位面積包含項目說明如下：

一、地下四層：梯廳、行動不便者使用電梯、安全梯、進排煙等管道間、機房、自來水蓄水池 A、消防設備室、編號第 109 號無障礙車位、不具獨立權狀之平面式汽車停車位及車道等整層面積。

二、地下三層：梯廳、行動不便者使用電梯、安全梯、進排煙等管道間、機房、自來水蓄水池 B、不具獨立權狀之平面式汽車停車位及車道等整層面積。

三、地下二層：梯廳、行動不便者使用電梯、安全梯、進排煙等管道間、機房、電信室、不具獨立權狀之平面式汽車停車位及車道等整層面積。。

- 四、地下一層：梯廳、行動不便者使用電梯、安全梯、進排煙等管道間、機房、公廁、發電機房、台電配電室、機房(垃圾暫存室)、編號第 6 及 7 號裝卸車位、受電箱區、機車停車位、防空避難室兼不具獨立權狀之平面式汽車停車位及車道等整層面積。
- 五、地上一樓：行動不便者使用電梯、緊急昇降機、安全梯、特別安全梯、排煙室、梯廳、進排氣等管道間、防災中心、門廳、供管委會使用空間、發電機排風管道、管道間等面積。
- 六、地上二樓至地上三樓：行動不便者使用電梯、緊急昇降機、安全梯、男廁、女廁、無障礙廁所、茶水間、特別安全梯、排煙室、梯廳、進排氣等管道間等面積。
- 七、地上四樓至地上二十一樓：行動不便者使用電梯、緊急昇降機、安全梯、特別安全梯、排煙室、梯廳、進排氣等管道間等面積。
- 八、屋突一層：行動不便者使用電梯、緊急昇降機、樓梯間、特別安全梯、排煙室、機房、管道間及水錶區等整層面積。
- 九、屋突二層：機房、樓梯間、管道間等整層面積。
- 十、屋突三層：樓梯間、電梯機房、消防專用水箱、水箱等整層面積。

## 貳、房屋及汽車停車位面積計算方式說明如下：

- 一、建物專有面積＝主建物面積＋附屬建物面積。
- 二、主建物及附屬建物面積總計 11,312.08 平方公尺（約 3,421.90 坪）。
- 三、共用部分總面積約計 8,668.56 平方公尺（約 2,622.24 坪），共用部分之各戶持分面積：
  - （一）房屋當戶持分之共用部分面積＝〔房屋當戶專有面積（不含騎樓面積）／（100%－約 34%）〕－房屋當戶專有面積（不含騎樓面積）。
  - （二）地上二樓及三樓男廁、女廁、無障礙廁所及茶水間之面積約占共用部分 458/100000 之比例由地上二樓至三樓之各層各戶按其各戶房屋專有面積／地上二樓至三樓各層全部房屋專有面積總和所計算之比例持分面積。

四、汽車停車位持分面積：

(本大樓共用部分總面積扣除本大樓房屋持分之共用部分面積總和) / 108 位平面汽車停車位

參、房屋及停車位依下列方式計算面積：

- 一、建築物之外牆，以牆之外緣為界。
- 二、建築物共同之牆壁，以牆壁之中心為界。
- 三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。
- 四、有隔牆之共同牆壁依本條第二項之規定，無隔牆設置者以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。
- 五、為滿足地政機關要求持分總和為一，故若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列持分為準。

肆、專有、共用部分及汽車停車位登記方式依地政機關登記為準。

## 附件四 建材設備表

項目		建材設備說明	
建築	結構	本大樓為鋼骨造（供公眾使用建築物）〔地下四層至地上六樓為SRC造；地上七樓以上為RC造〕，樑柱均具承重、抗壓、耐震等特性，依主管機關核准圖樣施工	
	外觀	外牆	本大樓外觀一樓至二樓基座採花崗石搭配金屬飾條及外飾磚設計，三樓以上採高級磁磚搭配金屬飾條設計
		門窗	國賓或力霸或中華或大同品牌之氣密鋁窗並採用膠合玻璃
		屋頂	防水處理並鋪貼地磚或磨石子磚
公共空間 建材設備	規劃設計	為維護本大樓整體精緻格調，所有公共設施、設備之配置等公設項目，全權委由設計師規劃設計	
	一樓供 管委會 使用空 間、梯 廳及門 廳	社區大門	社區大門入口處設置螢幕對講機、刷卡及指紋辨識系統
		地坪	鋪設石材搭配高級磁磚整體設計
		牆面	採拋光石英磚或高級磁磚或石材搭配木作整體設計
		平頂	採造型天花板搭配照明整體規劃設計
	標準層 及地下 層梯廳	地坪	鋪設高級磁磚整體設計
		牆面	鋪貼高級壁磚或拋光石英磚
		平頂	天花板搭配照明整體規劃設計
		安全梯門	防火門
	電梯	電梯設備	採永大或中國菱電或富士達或崇友電梯 電梯載重為20人／速度150m/min NO.1 電梯(緊急用)，停靠地上一樓至屋突一層 NO.2 電梯(供行動不便者使用)，停靠地下四層至屋突一層
		安全設施	車廂內24小時攝影監視系統、紅外線感應(防夾功能)、緊急對講機及車廂安全刷卡管制感應系統
	公共樓 梯間	地坪	樓梯踏階鋪設高級止滑磚
		牆面	刷高級水泥漆
		平頂	刷高級水泥漆
		安全梯門	防火門
	地下樓 層設施	停車場地坪	車道採環氧樹脂加金剛砂地坪；停車位等區域採環氧樹脂地坪
機房地坪		採水泥整體粉光	
牆面		刷高級水泥漆	
平頂		刷高級水泥漆	
垃圾暫存室		設置垃圾壁廚餘冷藏設備，冷藏庫體低溫抑臭，無蚊蟲病媒孳生既衛生又環保；另設置水龍頭及地板排水	

## 附件四 建材設備表

項目		建材設備說明	
建築	結構	本大樓為鋼骨造（供公眾使用建築物）〔地下四層至地上六樓為SRC造；地上七樓以上為RC造〕，樑柱均具承載重、抗壓、耐震等特性，依主管機關核准圖樣施工	
	外觀	外牆	本大樓外觀一樓至二樓基座採花崗石搭配金屬飾條及外飾磚設計，三樓以上採高級磁磚搭配金屬飾條設計
		門窗	國賓或力霸或中華或大同品牌之氣密鋁窗並採用膠合玻璃
		屋頂	防水處理並鋪貼地磚或磨石子磚
公共空間 建材設備	規劃設計	為維護本大樓整體精緻格調，所有公共設施、設備之配置等公設項目，全權委由設計師規劃設計	
	一樓供管委會使用空間、梯廳及門廳	社區大門	社區大門入口處設置螢幕對講機、刷卡及指紋辨識系統
		地坪	鋪設石材搭配高級磁磚整體設計
		牆面	採拋光石英磚或高級磁磚或石材搭配木作整體設計
		平頂	採造型天花板搭配照明整體規劃設計
	標準層及地下層梯廳	地坪	鋪設高級磁磚整體設計
		牆面	鋪貼高級壁磚或拋光石英磚
		平頂	天花板搭配照明整體規劃設計
		安全梯門	防火門
	電梯	電梯設備	採永大或中國菱電或富士達或崇友電梯 電梯載重為20人／速度150m/min NO.1電梯(緊急用)，停靠地上一樓至屋突一層 NO.2電梯(供行動不便者使用)，停靠地下四層至屋突一層
		安全設施	車廂內24小時攝影監視系統、紅外線感應(防夾功能)、緊急對講機及車廂安全刷卡管制感應系統
	公共樓梯間	地坪	樓梯踏階鋪設高級止滑磚
		牆面	刷高級水泥漆
		平頂	刷高級水泥漆
		安全梯門	防火門
	地下樓層設施	停車場地坪	車道採環氧樹脂加金剛砂地坪；停車位等區域採環氧樹脂地坪
		機房地坪	採水泥整體粉光
牆面		刷高級水泥漆	
平頂		刷高級水泥漆	
垃圾暫存室		設置垃圾暨廚餘冷藏設備，冷藏庫體低溫抑臭，無蚊蟲病媒孳生既衛生又環保；另設置水龍頭及地板排水	

## 附件四 建材設備表

項目		建材設備說明			
公共服務系統規劃	社區安全設備	監視系統	電梯車廂、車道、地下室、頂樓及各主要出入口裝設攝影機，可監視管制本大樓進出人員保障住戶安全 於管理室統一架設數位錄放影機，24小時監錄各攝影機影像，並採用高解析度、高容量數位壓縮錄影系統，保障社區人員進出安全及記錄		
		安全警報自動化	地下室停車場內重點位置配置廣角攝影機及搭配定點求救功能，管理中心可經中央監控系統立即得知求救位置迅速前往援助 頂樓安全門外裝設對講機及緊急押扣與管理中心連線以供緊急求救 各自來水箱蓋設磁簧感應器，附鎖扣裝置予以管制，鎖頭及鎖匙由管理員統一管理		
	停車場自動化	停車場設備	停車場入口處設置金屬捲門，車輛出入採長距離感應系統管制車輛進出安全 車道出入口設緩衝帶及燈號警示系統，出入安全便利；停車場內設方向指標、反射鏡及防撞條 本大樓地下室設排氣通風設備，確保地下室空氣品質 停車場設有鐵捲門，另於地下室電梯廳入口處設有緊急對講機與緊急押扣，可直接與管理中心連線		
			住家自動化	安全設備	採室內彩色影視對講保全主機設備，內建緊急求救、防盜及瓦斯偵測等保全功能，可直接連絡管理中心，提供住戶及時便利之服務 地上四樓以上各戶住家主臥室設置緊急押扣，遇有緊急狀況可立即與管理中心連線 住戶信箱設置數位電子信箱管理系統，各戶可自行使用感應卡片直接開啟信箱，不需使用鑰匙，安全又方便
					社區自動化
	緊急供電	設置緊急發電機，可於停電時供應緊急升降機、消防、保全、監控及揚、污水馬達設備電力，於停電時自動切換使用，使重要系統緊急供電無虞；發電機另加設防震消音器及黑煙淨化器			

## 附件四 建材設備表

項目		建材設備說明	
機電設備	電氣設備	開關	室內燈具開關，採用大型面板附夜間指示燈
		管線設備	每戶獨立電錶並採單相三線110V/220V電力供電，所有配管採用CD管或華夏或南亞或大洋之PVC管，電力電線電纜採用太平洋或華新麗華或大亞或華泰廠牌之線材，開關箱內安置無熔絲開關
		緊急供電	各戶配置緊急電源於停電時提供室內彩色影視對講保全主機設備使用
	電信設備	室內設備	地上四樓以上住家客廳及各臥室均設置電視、電話網路(T/C)之插座
		網路設備	搭配中華電信之FTTH光纖配線至本大樓各戶智能箱。
		屋頂設備	屋頂設置數位共同天線，可接收無線電視台數位節目；另預留有線電視設備管路，接收有線電視收視費用由各戶自理
	給排水設備	給水設備	給水系統冷水管採不鏽鋼管，熱水管採披覆保溫不鏽鋼管
			採間接供水，除總錶外各戶均有獨立分錶；由地下室蓄水池經由揚水馬達送至水箱，再以重力方式經分錶至各戶
		排水設備	本大樓使用水設置中央淨水設備
消防安全設備	消防設施	消防設備	採華夏或南亞或大洋之PVC管或鑄鐵管，地板排水採不鏽鋼落水單
		消防設備	本大樓火警受信系統採高品質受信總機，可有效監視全棟火警受信狀況
		消防設備	各戶設置火警探測器並與管理中心連線，可達示警防災及保障安全之功能
		消防設備	各層電梯間依消防法規規定設置消防箱、火災自動警報設備、緊急廣播系統、緊急電源插座、逃生標示及滅火器等設備
		消防設備	各梯間設有安全門燈及緊急照明燈，可供停電時緊急照明使用
		消防設備	依消防法規規定之樓層各戶室內設置明管自動灑水系統，遇火警時可單獨啟動灑水系統（不另施作天花板包覆由買方交屋後自理）
		消防設備	地下室裝置發電機組以備停電時供給電梯、部分公共照明、消防泵浦等安全設備使用
		消防設備	停車場自動泡沫滅火設備含自動警報逆止閥、一齊開放閥、泡沫頭、感知頭、泡沫原液槽等設備，遇火警時自動啟動泡沫泵浦，以達滅火功能
消防設備	一樓另設消防送水口及採水口		
消防設備	本大樓設置緊急廣播設備，於火警發生時，經由主機各區廣播通知各住戶迅速避難減少傷害		

## 附件四 建材設備表

### 一、一般零售業(甲組)(排除日用百貨)

項目		建材設備說明	
一樓 一般零售業	店鋪大門	外側採金屬框玻璃門；內側加裝電動鐵捲門附遙控器。	
	室內空間	平頂	施作明架輕鋼架礦纖天花板搭配T-BAR燈具
		地坪	鋪貼冠軍或三洋或白馬之80cm×80cm高級拋光石英磚
		牆面	刷高級乳膠漆，開放式廚房牆面（即上下櫃體中間牆面部分）採烤漆強化玻璃
		隔間牆	採輕質隔間牆
	浴廁	平頂	採矽酸鈣板並附燈具
		地坪	鋪貼冠軍或三洋或白馬之30cm×30cm高級地磚
		牆面	鋪貼冠軍或三洋或白馬之30cm×60cm高級壁磚
		馬桶	採KARAT或HCG或INAX之全智能馬桶(手動掀蓋)
		面盆浴櫃組	採KARAT或義大利CATALANO或HCG或TOTO或之面盆浴櫃組，搭配義大利PAFFONI或德國HANSGRÖHE或INAX或TOTO之面盆龍頭
		抽風機	抽風機
		配件	明鏡、衛生紙架、毛巾架
	室內門	浴廁門	採藝術木門附百葉搭配水平鎖
	廚具	廚具設備	採高級彩晶面板廚具，搭配人造石檯面、隱藏式排油煙機、檯面式三口瓦斯爐、懸掛式烘碗機、不鏽鋼洗滌槽、廚房伸縮龍頭等，並設置電器專用插座。
天然瓦斯	瓦斯管線	本大樓各戶瓦斯管買方同意由賣方代辦申請天然瓦斯裝設之手續，瓦斯配管位置依賣方與公用事業單位共同議定規劃之圖說施作，以明管方式設置並安裝瓦斯偵測器及瓦斯遮斷閥。	

## 附件四 建材設備表

### 二、住家設備

項目		建材設備說明	
住家設備	玄關門	玄關門	採單扇藝術鑄鋁玄關門
		玄關門鎖	人臉辨識可視貓眼對講智慧型電子鎖 (遠端控制功能需搭配WIFI方可使用，WIFI由買方交屋後自理)
	室內空間	平頂	地上四樓以上客餐廳及臥室室內平頂刷乳膠漆，並預留空調穿樑套管孔
		排氣管	浴室排氣採層層排放，排氣管為明管施作，部分管路路徑須經由室內平頂往外排放，不另施作天花板包覆由買方交屋後自理
		地坪	鋪貼冠軍或三洋或白馬之80cm×80cm高級拋光石英磚
		牆面	刷乳膠漆
		隔間牆	採輕質隔間牆，室內預留空調穿樑套管孔
	室內門	室內門	採高級木門搭配水平把手鎖
		衛浴門	採高級木門附百葉搭配水平鎖
		廚房門	採防火門搭配水平鎖
		工作陽台門	國賓或大同或力霸或中華品牌之三合一採光通風門
	主浴	平頂	採矽酸鈣板搭配乳膠漆並附燈具
		地坪	鋪貼冠軍或三洋或白馬之30cm×30cm高級地磚
		牆面	鋪貼冠軍或三洋或白馬之30cm×60cm高級壁磚
		馬桶	採KARAT或HCG或INAX之全智能馬桶(手動掀蓋)；馬桶上方增設書報閱讀專用燈
		面盆 浴櫃組	地上四樓以上之A棟及D棟採KARAT或義大利CATALANO或HCG或TOTO或國賓之面盆搭配石材或人造石檯面並附檯面下櫃
			地上四樓以上之B棟及C棟採KARAT或義大利CATALANO或HCG或TOTO或國賓之面盆浴櫃組
			以上皆搭配德國GROHE或義大利PAFFONI或德國HANSGROHE或TOTO或國賓之面盆龍頭
		淋浴組	淋浴間採TOTO或義大利PAFFONI或KARAT或德國HANSGROHE或國賓之高級定溫龍頭並附滑桿及蓮蓬頭
		浴缸組	採壓克力浴缸搭配高級出水龍頭
暖風機	附多功能專用機 (含暖房、乾燥、涼風及換氣等功能)		
配件	附照明除霧明鏡、毛巾架及衛生紙架等配件		

## 附件四 建材設備表

### 二、住家設備

項目		建材設備說明	
住家設備	客浴	平頂	採矽酸鈣板搭配乳膠漆並附燈具
		地坪	鋪貼冠軍或三洋或白馬之30cm×30cm高級地磚
		牆面	鋪貼冠軍或三洋或白馬之30cm×60cm高級壁磚
		馬桶	採KARAT或HCG或INAX之全智能馬桶(手動掀蓋)
		面盆浴櫃組	採KARAT或義大利CATALANO或HCG或TOTO或國寶之面盆浴櫃組，搭配德國GROHE或義大利PAFFONI或德國HANSGROHE或TOTO或國寶之面盆龍頭
		淋浴組	淋浴間採TOTO或義大利PAFFONI或KARAT或德國HANSGROHE或國寶之高級定溫龍頭並附滑桿及蓮蓬頭
		抽風機	抽風機
		配件	附除霧明鏡、毛巾架及衛生紙架等配件
	廚房	平頂	採矽酸鈣板搭配乳膠漆並附燈具
		地坪	鋪貼冠軍或三洋或白馬之80cm×80cm高級拋光石英磚
		牆面	鋪貼冠軍或三洋或白馬之30cm×60cm高級壁磚
		廚具設備	採高級彩晶面板廚具，搭配人造石檯面、T型除油煙機、檯面式三口瓦斯爐、下嵌式烘碗機、不鏽鋼洗滌槽、廚房伸縮龍頭等
	天然瓦斯	瓦斯管線	本大樓各戶瓦斯管買方同意由賣方代辦申請天然瓦斯裝設之手續，瓦斯配管位置依賣方與公用事業單位共同議定規劃之圖說施作，以明管方式設置並安裝瓦斯偵測器及瓦斯遮斷閥。
	前陽台	設備	平頂採用企口金屬天花板並附燈具，設置水龍頭及排水孔
	工作陽台	設備	平頂採用企口金屬天花板並附燈具，設置洗衣機電源插座、水龍頭、排水孔及空調室外機專用電源出線口，設置升降式曬衣架乙組

## 附件四 建材設備表

### 三、一般事務所設備

項目		建材設備說明	
一般事務所	大門	大門	採單扇藝術鑄鋁玄關門
		大門門鎖	人臉辨識可視貓眼對講智慧型電子鎖 (遠端控制功能需搭配WIFI方可使用，WIFI由買方交屋後自理)
	室內空間	平頂	刷乳膠漆
		地坪	採架高地板搭配方塊地毯，不含地板插座
		牆面	刷乳膠漆
		機電設備	於總開關箱預留電源迴路，日後交由買方自行配線施工
		弱電系統	於智能箱預留電視、電話、資訊迴路出口，日後由買方自行配線施工
	室內門	工作陽台門	國賓或大同或力霸或中華品牌之三合一採光通風門
	前陽台	設備	平頂採用企口金屬天花板並附燈具，設置水龍頭及排水孔
	工作陽台	設備	平頂採用企口金屬天花板並附燈具，設置洗衣機電源插座、水龍頭、排水孔及空調室外機專用電源出線口，設置升降式曬衣架乙組

## 附件五 貸款約定書

立約定書人\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）向興富發建設股份有限公司（以下簡稱賣方）購買【當代文匯】社區（賣方保留社區名稱之命名修改權，下稱本大樓）編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓暨地下第\_\_\_\_\_層平面式編號第\_\_\_\_\_號停車位之房地（以下簡稱本約房地），並簽訂本約房地買賣契約（下稱本契約），依本契約【附件二】付款明細表約定之銀行貸款金額合計為新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整（以下簡稱預定貸款金額，惟此金額或成數最終仍須視金融機構依當時政府法令規範對不動產抵押貸款業務之限制而定），買方得依下列方式給付予賣方：

### 一、委辦貸款

- （一）買方同意委託賣方統籌代覓金融機構辦理貸款，並依賣方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供辦理產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續（含保證人）及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續。
- （二）辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等；買方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。

### 二、自洽貸款

- （一）買方若欲自洽金融機構辦理貸款者或需辦理政府所舉辦之優惠貸款利率或其它特別貸款（如：國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其它優惠貸款等），應於賣方通知辦理委辦銀行貸款對保手續期限內，先辦理完成賣方統籌代覓金融機構之貸款對保手續，否則賣方得拒絕配合買方提出自洽金融機構貸款之申請，並為買方不辦理貸款。
- （二）買方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應自行向自洽金融機構瞭解貸款條件（包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額及買賣契約書等），並應於賣方通知辦理委辦銀行貸款對保手續期限後一個月內，以書面載明自洽金融機構名稱、銀行承辦人姓名及聯絡電話向賣方提出申請，逾期賣方得拒絕配合買方自洽金融機構貸款之申請，賣方得逕行

依買方於賣方統籌代覓金融機構辦妥之貸款文件辦理並設定抵押權，委辦貸款銀行於取得設定抵押權後即直接將預定貸款金額撥入賣方帳戶內。

- (三) 賣方應於取得使用執照與房地估價必要資料及買方依前項約定申請後，將房地估價必要資料(如建物測量成果圖或建築師簽證之建物面積表、土地登記簿謄本等)交付買方，以便買方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
- (四) 買方應於賣方交付自洽金融機構貸款所必需之房地相關估價資料起十個工作天內，辦理完成自洽金融機構之申貸手續(包括自洽金融機構之估價、確定核貸金額、貸款對保手續及借據影本等)，買方並應於上述期限內簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票；並提供自洽金融機構用印完成之「撥款委託書暨承諾書」及抵押權設定書等其它貸款核撥所需證件交付予賣方，如逾期未履行完成致貸款延遲撥付，則依本契約第八條規定辦理；買方逾期超過二十個日曆天時，為買方放棄自洽金融機構之申請，賣方得逕行依買方於賣方統籌代覓金融機構辦妥之貸款文件辦理並設定抵押權，委辦貸款銀行於取得設定抵押權後即直接將預定貸款金額撥入賣方帳戶內。
- (五) 買方應使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，預定貸款金額應直接撥入賣方帳戶內，除有違反第十條第二項、第三項或其它縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得以工程或其它任何原因使金融機構延遲撥款或付款，逾期未交付或撥款則依本契約第八條規定辦理。
- (六) 賣方於確認收受買方自洽金融機構將預定貸款金額撥付予賣方帳戶內後，應將買方辦理由賣方統一委辦銀行貸款對保手續之相關資料予以作廢。
- (七) 買方因自洽金融機構貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由買方自行負擔。

**三、買方同意不論委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：**

- (一) 買方自願減少預定貸款金額或核貸金額不足預定貸款金額時，其少貸金額應於賣方通知辦理委辦銀行貸款對保手續同時繳納；貸款差額則應於賣方通知期限內繳納，買方逾賣方通知期限繳

清少貸金額或貸款差額時，賣方得依本契約第八條「逾期付款之處理方式」處理。

- (二) 買方中途改變主意不辦貸款、或主動向金融機構表明拒絕貸款或未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具應完成用印文件及相關貸款核撥資料時，經賣方催告期限內仍未完成，為買方不辦理貸款，賣方得逕依第四條不辦貸款約定處理。
- (三) 買方若因辦理貸款之條件不合，則依本契約第十八條第二項規定辦理。
- (四) 買方同意本約房地產權之移轉、辦理貸款抵押設定及實價登錄等登記手續，委由賣方指定之地政士全權統籌辦理。倘為配合各項手續需要，需由買方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件（如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本、抵押權設定書等）及簽名蓋章等手續，買方應悉依賣方之通知如期辦妥；且買方於賣方辦理產權移轉前，除有違反第十條第二項、第三項或其它縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，不得曾有預示、通知金融機構終止核貸撥款、暫緩核貸撥款、附帶任何條件或附帶期限核撥貸款等任何意思表示，如有違反前開任一情事，為買方不辦理貸款，賣方得逕依第四條不辦貸款約定處理。
- (五) 其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費、保險費及地政士代辦費等費用，買方願於辦理所有權移轉登記前全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補。
- (六) 買方簽具予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方依約應付予賣方一切款項之取得外，不得移作其它用途。於買方繳清本契約所載之一切應付予賣方之款項後，買方得向賣方領回擔保本票，但如買方違反本契約義務，賣方得行使該擔保本票債權或逕為解除本契約。
- (七) 倘買方要求自辦保險者應依賣方通知三日內提供保單，否則賣方可逕行代為投保，費用仍由買方負擔。

#### 四、不辦貸款

買方不辦理金融機構貸款者，於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，應於接獲通知七日內繳納預定貸款金額之半數款項，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方未

繳款項之擔保。賣方辦理取得本約房屋契稅單時，買方應於接獲通知七日內繳交另半數未繳金額予賣方；且繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。買方逾期履行前開任一給付義務者，賣方得依本契約第八條「逾期付款之處理方式」處理。

- 五、買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之房地價款，並非交屋保留款及尾款，買方同意於金融機構貸款核准後及於賣方完成產權移轉至買方名下之給付義務時，買方之對待給付義務即為支付貸款金額，由賣方直接向貸款之金融機構領取或撥入賣方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額，但如(視為)買方採不辦貸款之付款方式支付，則買方應逕依第四條不辦貸款之約定於賣方通知繳款期限內繳納該期價款。除賣方有違反本契約第十條第二、三項或其他重大無法修補瑕疵致無法居住使用外，除有違反第十條第二項、第三項或其它縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥款、暫緩撥款、或附帶任何條件、或附帶期限撥付預定貸款金額予賣方，否則依本契約第八條規定辦理。
- 六、本附件貸款約定事項若與本契約其他條款內容有抵觸者，以本附件約定條款效力優先，雙方同意依本附件約定條款之約定辦理。

買方：\_\_\_\_\_ 簽章

中 華 民 國 年 月 日

## 附件六 規約草約

建造執照號碼：108 建字第 0106 號【當代文匯】社區（賣方保留社區名稱之命名修改權，以下簡稱本大樓）規約草約明訂管理與使用等事項，以增進本大樓全體區分所有權人及住戶之共同利益、確保良好居住環境為目的。凡依約成為本大樓之區分所有權人及住戶者，皆具遵守義務，茲分載如下：

### 第一條：規約之效力及範圍

- 一、本規約效力及於本大樓全體區分所有權人及住戶。
- 二、本大樓之範圍及於台北市政府於中華民國 108 年 6 月 14 日 108 建字第 0106 號建造執照，於 109 年 1 月 20 日第一次變更、110 年 2 月 9 日第二次變更及 112 年 5 月 17 日第三次變更所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

### 第二條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本大樓專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：
  - （一）專有部分：指本大樓之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。
  - （二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
  - （三）約定專用部分：本大樓共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
  - （四）約定共用部分：本大樓專有部分經約定供共同使用者。
  - （五）本大樓之約定專用部分、約定共用部分及停車位使用、管理、收益之各項規定，全體區分所有權人及住戶應依與起造人或建築業簽立之「買賣預定契約書」約定遵守，全體區分所有權人日後亦同意不透過區分所有權人會議之決議，變更或否決上述之規定。

- 二、本大樓專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限，詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。
- 三、本大樓法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。
- 四、停車位應依下列規定：
  - (一) 停車位之權利為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣預定契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
  - (二) 停車位使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車位之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。
- 五、本大樓外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理、修繕、維護，由管理負責人或管理委員會為之。
- 六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。
- 七、本大樓外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置須符合社區規定，如不符社區規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本大樓設置防墜設施之材質、顏色、形式，授權管理委員會統一訂定。
- 八、住戶不得於陽台、上下樓板間、挑空（夾層）、挑高及法定空地加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代；如涉訟時自願放棄先訴抗辯權。

### 第 三 條：共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本大樓除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分之使用管理及維護事項，本規約未規定者得授權管理委員會訂定使用管理辦

法及規範。

- 二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 三、本大樓於各主要出入口及車道出入口裝設監視錄影系統。
- 四、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設置者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：
  - (一) 如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
  - (二) 如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。

#### **第 四 條：專有部分及約定專用部分之使用管理**

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

#### **第 五 條：分管範圍及管理使用相關約定**

- 一、為提昇本大樓居住品質及確保大樓外觀之整體保值性，買方同意各戶空調室外機應由買方自行購置並按【附圖一】所示位置放置，為本大樓建築外觀之一部分，買方應善盡維護義務，並同意不得任意變更位置或移除，如有違反主管機關裁處回復原狀等，應由買方負責。

- 二、本大樓地下一層之機車停車位、地下一層裝卸車位及地下四層無障礙停車位共計三位，詳【附圖二】均為全體區分所有權人共同持分所有，買方同意依區分所有權人會議決議之使用方式共同管理使用，不得約定專用，且不得擅自變更作其他用途。本大樓所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通；另地下一層防空避難室兼停車位之買受人，如遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。
- 三、因應電動車發展，本大樓地下停車空間預留電動車充電設備所需之電源迴路及線槽，買方可於交屋後向本大樓管理委員會申請車位裝設充電設備，相關費用由使用者支付，本大樓管理委員會不得拒絕。本大樓之充電車位設施設備之收費管理辦法，日後由管理委員會訂定使用規章統籌管理維護之。
- 四、本大樓退縮留設之人行使用通道及騎樓詳【附圖三】，係為無償開放予公眾使用，不得設置任何形式障礙物或以雨遮、屋簷、圍籬阻隔影響通行，人行使用之位置及空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更，並由管理委員會負維護管理之責。
- 五、本大樓基地內現有巷道中央南路一段 102 巷應維持現狀及退縮留設之車行使用通道範圍詳【附圖三】，日後不得擅自廢止改道或防礙他人對該巷道公共地之行使。
- 六、本大樓地上一樓之供管委會使用空間、防災中心及門廳如【附圖三】所示範圍等空間，買方同意由全體區分所有權人依合意之使用方式共同管理使用。
- 七、本大樓地上一樓編號 A 一般事務所由購買地下室汽車停車空間者共同持分所有權（除地下四層編號 111 之汽車停車空間未持分面積外），購買地下室汽車停車空間之所有權人同意提供該戶供本大樓作為社區管理室使用，買方同意不透過區分所有權人會議決議之方式變更使用用途，日後如有出售予第三人時，應將該車位連同地上一樓編號 A 一般事務所之持分一併移轉登記予繼承人，並將

- 該戶約定共用之情形告知繼受人，否則如有繼受人不承認該約定共用之情形時，概由買方負責。
- 八、本大樓地上二樓、十六樓及十七樓之露台或花台分管專用範圍詳如【附圖四】所示，依現行法令不能辦理產權登記，買方同意該露台或花台由相鄰之區分所有權人約定專用使用權，並不得任意變更使用用途及加裝其它設備。
- 九、本大樓地上二樓及三樓之公廁及茶水間總面積如【附圖四、五】由地上二樓及三樓之一般事務所共同分攤持分其面積，買方同意由分攤持分其面積之地上二樓及三樓之一般事務所區分所有權人依合意之使用方式共同管理使用。
- 十、本大樓屋突一層之排煙室及屋突二層之機房如【附圖五】所示範圍等空間，買方同意由全體區分所有權人依合意之使用方式共同管理使用。
- 十一、本大樓都市更新獎勵樓地板面積計 **1,601.10** 平方公尺（核計容積率為 **19.25%**）與法定容積樓地板面積 **8,316.50** 平方公尺（法定容積率為 **225%**、**500%**）合計後，允建容積樓地板面積為 **9,917.60** 平方公尺，允建容積率為 **585.80%**，區分所有權人及停車空間建築物所有權者，日後如將本大樓房地出售、讓與或以其它任何方式移轉予第三人時，應明確告知該第三人本條相關規定。
- 十二、本大樓有關機房、陽台、露台、花台、公共空間與各挑空樓層部分，不得任意加設夾層、違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，不因使用材質而視為室內裝修，除應配合接受拆除，並須負擔拆除費用。建築物陽台加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除，本大樓陽台一律禁止加窗或加設鐵窗。
- 十三、本大樓為高層建築物，依建築法規及內政部 **101** 年 **9** 月 **28** 日台內營字第 **1010808746** 號函規定設有燃氣設備時，應將燃氣設備集中設置並自成一個獨立之防火區劃空間。

- 十四、本大樓非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過三點六公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用。
- 十五、本大樓房屋之樑柱、樓板、牆板、樓梯等不得任意穿鑿，以免損及結構安全或產生滲漏。每戶應按電力公司核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途或擴大電力負載或作其他有損安全之措施。
- 十六、本大樓之外觀立面及公共設施等除本契約另有約定外，本大樓全部之區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其它類似之行為。
- 十七、為維護本大樓外觀一致性，地上一樓店舖專用之廣告招牌，買方同意依賣方規劃、位置、尺寸大小態樣設置及使用，且日後不透過區分所有權人會議決議變更。
- 十八、為提昇都市美觀，本大樓建築外觀日後由管理負責人或管理委員會負責定期及不定期維護管理。因日後清洗外牆需要，於本大樓部分區分所有權人之陽台或分管之露台內裝設吊掛設備供清洗器具使用，屆時買方應無條件提供管理負責人或管理委員會清洗本大樓外牆時吊掛設備使用。
- 十九、本大樓禁止經營工廠、電動玩具店、電腦網路遊戲場、洗車廠、賭博、舞廳、酒家、特種咖啡茶室、賓館、神壇、壽器店、葬儀社及其它足以影響身心健康、生活品質或公序良俗之相關行業；亦不得販售高壓氣體、爆竹煙火、有機溶劑、油類物質（汽油、煤油等）、可燃性氣體等危險物品及有害物質；交屋後買方之使用、租賃、買賣須切結遵守，如有繼受人或使用人，買方應明確告知使其知悉並繼受之，否則本大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益。
- 二十、買方於開始營業前，應依「臺北市消費場所強制投保公共意外責任險實施辦法」規定辦理投保。

- 二十一、依消防法規定，本大樓緊急逃生緩降機及門口緩降機指示燈箱設置數目與位置皆依消防局審核核准圖面位置設置，買方日後不得要求變更之。
- 二十二、本大樓建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查。
- 二十三、起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並於公寓大廈公設移交時列入移交事項。
- 二十四、本大樓之管理費用收取標準，買方同意依本契約所定房屋及汽車停車位之管理費用收取，日後本大樓管理委員會如有增加或減少管理費用之收費標準，同意依本契約原定之管理費用收費標準比例增加或減少，不得單獨針對第28組一般事務所（G2）、第19組一般零售業甲組（G3）不含日用百貨、第2組集合住宅（H2）或特定、部分汽車停車位之區分所有權人增減管理費用，或單獨就特定、部分住戶增減管理費用。
- 二十五、本大樓之汽車停車位區分為法定汽車停車位及自設汽車停車位，依相關法令劃定分設於本大樓地下一層至地下四層，由各該車位承購人在個別劃定分管範圍內管理使用、收益或處分。除本契約另有約定外，未購買汽車停車位者已充分認知其房地總價並未包含汽車停車位持分面積及價格，故對本大樓之汽車停車位並無使用權利，除防空避難使用外，嗣後不得向賣方、汽車停車位所有權人（或汽車停車位買受人及其繼承人）或管理委員會，主張本大樓之汽車停車位之任何權利或利益，包括持分所有權及管理使用權。
- 二十六、法定汽車停車位依據現行法規之規定「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、

法定汽車停車位及法定防空避難設備，讓售於特定人或區分所有權以外之特定人設定專用使用權」，係指其汽車停車位及其它必要空間不得讓售或設定專用權予未取得本大樓專有部分者，為買方所明確知悉並同意。

二十七、本大樓地下層空間，因建築法令規定需留設消防設備室、進排氣管道間設備、台電配電室、發電機房、自來水蓄水池、電信室、機房（垃圾暫存室）等設施設備，為買方所明確知悉並同意。汽車停車位之面積包括停車位置、車道及其它附屬空間在內，由汽車停車位買受人共同持分其面積、分管、使用及收益其購買之停車位，並依登記當時之地政法令規定辦理登記。

二十八、本大樓基地內排水溝應維持暢通不得堵塞並由本大樓管理委員會負責管理維護之。

二十九、本條各項分管範圍及管理使用相關約定，業經買方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更之，且日後如出售或讓與第三人等情事，應將本條各項分管範圍及管理使用相關約定內容，告知繼受人並由繼受人併同繼受本條各項約定，買方如有違反致生糾紛，應自負一切法律責任。

#### 第 六 條：區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

#### 第 七 條：區分所有權人會議之召開

##### 一、定期會議及臨時會議之召開

（一）定期會議每年召開一次（至少一次）。

（二）有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

2. 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

##### 二、召集人之產生方式

- (一) 區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。
- (二) 前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

### 三、開會通知

- (一) 區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。
- (二) 開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

### 四、出席資格

- (一) 區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。
- (二) 區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系親屬、其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- (三) 會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。
- (四) 自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，由起造人擔任或指定專人為本大樓之管理負責人，於成立管理委員會或選任管理負責人後移交之。管理委員會為處理區分所有關係所生事務，應互選管理委員若干人，推舉出主任委員為代表，其相關職

權與運作模式應依本規約、大會決議及法令規定定之。

## 第八條：區分所有權人會議之開議

### 一、區分所有權人會議之主席

#### (一) 會議主席產生之優先順序：

1. 由召集人擔任。

2. 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

### 二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五) 約定專用或約定共用事項。

(六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、倘若因疫情關係或政府臨時限制政令，造成無法召開現場會議時，得改以視訊方式召開會議（召開方式、委員選舉、議題決議等方式，授權委員討論決議之）。

### 四、區分所有權人會議之開議及決議額數

(一) 各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

(二) 區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

(三) 區分所有權人會議討論事項：除第二項第一款至第四款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

## 第九條：區分所有權人會議之重新召集

- 一、區分所有權人會議依前條第三項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三項定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。
- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
- 三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

#### **第十條：議案成立之要件**

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、本大樓外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

#### **第十一條：會議紀錄**

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
  - 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
  - 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之

簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

## 第十二條：管理委員會之目的、人數

### 一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，管理委員會對外代表本大樓處理一切有關本大樓整體事件。

管理委員會之服務範圍如下：

- (一) 共用部分（包括屋頂突出物、公共空間等）之管理維護事項。
- (二) 公共機電設備（包括電梯及其機械、避雷設備、公共天線、停車等設備）之管理維護事項。
- (三) 公共環境衛生（包括公共空間、門廳、樓電梯間、停車場、垃圾處理室等）之清潔事項。
- (四) 公共安全之維護（包括警衛、防盜、防火設備）及本大樓相關機關聯絡事項。
- (五) 公共服務事項（包括停水停電之預告、繳費及傳達等）。
- (六) 管理費及公共負擔費用之收繳、支出、決算事項。
- (七) 其他有關本大樓住戶遵守事項之管理及服務事項。

### 二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- (一) 主任委員一名。
- (二) 副主任委員一名。
- (三) 財務委員（負責財務業務之委員）一名。
- (四) 監察委員（負責監察業務之委員）一名。
- (五) 委員一名。

### 三、前項委員名額合計五名，並得設置候補委員二名，採無記名單記選舉，並以獲得區分所有權票數依序為選。

委員名額之分配方式如下：

地上一樓第 19 組一般零售業甲組（G3）不含日用百貨及地上二樓及三樓一般事務所（G2）共推選委員一名及

候補委員一名。

地上四樓以上之上第2組集合住宅（H2）共推選委員四名及候補委員各一名。

**第十三條：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任**

**一、管理委員選任之資格及其限制**

**（一）管理委員選任之資格：**

主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

**（二）每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。**

**（三）主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。**

**（四）主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：**

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
3. 受破產之宣告，尚未復權者。
4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
5. 無行為能力或限制行為能力者。

**（五）主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。**

**二、管理委員及職位之選任**

**（一）管理委員之選任方式：**

委員名額按分區分配名額，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

**（二）主任委員由管理委員互推之：**

主任委員解職出缺時：由管理委員互推遞補之；主

任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

(三) 副主任委員、監察委員及財務委員，由管理委員互推之：

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四) 管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月，辦理公告登記參選(不足額者可於當日會議中自薦或推薦參選)，於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，第一屆自 年 月 日起至 年 月 日止，次屆起一律自當年元月一日起至十二月三十一日止，為期一年，連選得連任一次，當年十二月二十日前召開下屆區分所有權人會議。

四、管理委員之解任、罷免

(一) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2. 管理委員喪失住戶資格者。

3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二) 管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免，應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

2. 管理委員之罷免，應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

#### 第十四條：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

#### **第十五條：管理委員會會議之召開**

- 一、主任委員召開管理委員會會議，應每一個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數，應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託，其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
  - （一）開會時間、地點。
  - （二）出席人員及列席人員名單。
  - （三）討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

#### **第十六條：管理委員會之保管、公告及移交責任**

- 一、管理委員會之保管責任
  - （一）規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、

竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二) 管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三) 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四) 收益、公共基金及其他經費之保管。

## 二、管理委員會公告責任

(一) 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

(二) 公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

## 三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

## 第十七條：管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

#### 第十八條：公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一) 公共基金。

(二) 管理費。

二、管理費之收繳

(一) 管理費之分擔基準，各區分所有權人應按其房屋建物登記總坪數計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，房屋及車位收費標準如下：

1. 各戶房屋【第28組一般事務所(G2)、第19組一般零售業甲組(G3)不含日用百貨、第2組集合住宅(H2)】依登記總坪數計算每月每坪新台幣壹佰元整。

2. 平面汽車停車位每月每位新台幣捌佰元整。

3. 本大樓一樓編號A一般事務所為本大樓全體區分所有權人共同持分所有，並做為本大樓管理室使用故免收管理維護費用。

(二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三) 管理費以足數第十九條第二款開支為原則。

(四) 各項管理費用應於每月月底結算，翌月五日前公佈，由區分所有權人或住戶於公佈後五日內逕行向本會繳納，如有疑問得向本會查詢，若有異議應於公佈後五日內提出，否則以無異議論。

三、公共基金之收繳

(一) 公共基金收繳基準：由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(含)以上，經30天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息5%計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

### 第十九條：管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

(一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五) 稅捐及其他徵收之稅賦。

(六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七) 公共區域之水費。

(八) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

四、共同部分之修繕，由管委會為之，其費用由公共基金或管理費支付。(公共基金不敷使用，則由區分所有權人按其區分所有權比例分攤)但修繕費係因可歸責於區分所有

權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

五、本大樓公共設施之重大修繕、更新或增設等所需大筆費用，由區分所有權人或住戶按其所持有之房屋總坪數共同分擔。

六、各戶房屋之電錶若因區分所有權人個人因素遭致拆除，則該區分所有權人仍須繳納公共分攤之電費部分，此款項計算方法以本大樓公電同期帳單為準，視同管理費納入管理費用收取。

#### **第二十條：重大修繕或改良之標準**

前條第三項第三款共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，指其工程金額逾公共基金之百分之五。

#### **第二十一條：約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：**

一、依與起造人或建築業者之買賣預定契約書或分管契約書所載已擁有停車位持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣預定契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車位持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第十條第二款提案之限制。

#### **第二十二條：財務運作之監督規定**

一、管理委員會之會計年度自當年元月一日起至十二月三十一日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、監察委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

（一）收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

（二）支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

### **第二十三條：住戶應遵守之事項**

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車位使用者，得依法供公共收費停車

使用。

- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，於公共場所應由專人牽引，不得放任寵物在公共區域內自行遊走，如於公共場所便溺者，應由飼養戶及時清除乾淨。並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
- 十、禁帶笨重物件使用電梯，如有破壞電梯者應負責賠償之。
- 十一、不得拒付或拖延應繳之管理費用或公共分擔費用，否則本會得公告久未繳交者名單並依法追訴。
- 十二、禁止於室外堆積易燃易爆炸、其他違禁物品或散發刺鼻氣味之物品，以策公共安全。
- 十三、禁止於本大樓四周外觀窗區及樓梯間、門廳等公共場所曝曬衣物，以免妨礙觀瞻。
- 十四、禁止於樓電梯間、地下室停車場、人行道上或其它公共空間，圈圍佔用裝設鐵門或堆置私物、鞋櫃、自行車或其他雜物等。
- 十五、非經管理委員會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售屋海報應依統一規定之方式及地點張貼之。
- 十六、本大樓周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經區分所有權人會議之決議同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗、懸掛或設置廣告物，如有違規行為，得由管理委員會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十七、本大樓停車位應遵守下列事項：
  - (一) 本大樓停車位平時不得隔間堆置物品或設置障礙物。
  - (二) 地下停車場汽車進出憑識別證，並貼於前面擋風玻璃上，車輛進出需減緩速度，開近燈，按喇叭，以策安全。
  - (三) 一車位限停一輛汽車或一輛重型機車（紅牌及黃牌），如車主有兩輛車以上，應向本會登記，並於車位上方所掛之車牌上載明車號，始可輪流停放，停放時不得越線或佔用他人之車位。

(四) 停車場僅提供停車位及進出管制，若有貴重物品請勿留置車內，否則不負保管責任，並嚴禁在停車場內漏油、喧吵、亂按喇叭、開足引擎。

(五) 本停車場內若因駕駛疏忽，而撞損他人車輛，需負賠償責任，不自行調解或調解不成者，由本會協調處理，不得異議。

前條第二項至第四項之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

#### **第二十四條：住戶室內裝修遵守之事項**

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二) 內部牆面裝修。

(三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四) 分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會或管理負責人交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

四、本大樓裝修戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向管理委員會或管理負責人查詢閱覽)後始准施工。

五、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，並擔保承包商及有關施工人員配合遵守本條之規定，裝修戶應於進場裝修同時繳交裝潢施工保證金或即期保證票每戶新台幣貳拾萬元正。未繳交施工保證金或即期保證票者，不得進入本大樓裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。

六、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：

(一) 裝修時需繳交施工保證金，憑保證金收據向管理

委員會或管理負責人辦理進場施工登記。

- (二) 進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
- (三) 搬運材料及工具使用電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
- (四) 材料工具進出本大樓，須經管理員之查驗後放行。
- (五) 建材及砂石不得堆積於供公共使用部分（砂石應裝袋）。
- (六) 施工廢棄物需以布袋裝妥後每日清除運棄，不得堆置於公共場所，每堆置一天罰款新台幣叁仟元正，從保證金扣除。
- (七) 施工時如因不慎損及供排水管線，或電力設備及其它公共設施（備），裝修戶及施工承包商應即時連絡管理員作緊急處理，並負責立即修復。
- (八) 於施工期間如有損壞公共設施（備），經管理員通知而未即時前來修復者，則由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶負責修復及賠償責任。
- (九) 施工人員在本大樓施工現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (十) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大樓內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
- (十一) 每日施工時間，上午八時至下午六時，星期例假日不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。
- (十二) 施工安全：承包商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝修戶與承包商共負連帶責任。
- (十三) 裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾，如因裝修戶數較多且同時施工，雖經清運但仍部份垃圾殘留於公共空間而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。
- (十四) 施工期間因施工需要，需經管理員同意後，方得

使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生並應即負責修復並負損害賠償責任。

- 七、裝修完成後且合於下列條件，並經管理委員會或管理負責人認可者，得無息領回施工保證金：
- (一) 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線及消防系統等。
  - (二) 雖有前一款之損壞情事，但確已修復並經管理委員會或管理負責人驗收合格者。
  - (三) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。

### **第二十五條：投保火災保險之責任**

- 一、公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。
- 二、住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

### **第二十六條：其他事項**

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車位建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、本大樓公共電費分攤各戶繳交，區分所有權人或住戶不得刻意斷電，避開繳交公共電費之義務，如有此情形發生；管理委員會有權依照公共電費總金額戶數比例計算，追討區分所有權人或住戶繳交之(若拒絕繳交，管理委員

會得以本規約第十八條第四款規定，訴請法院命令其給付)。

### **第二十七條：爭議事件之處理**

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣(市)政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉(鎮、市、區)公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本大樓所在地之地方法院為第一審法院。

### **第二十八條：違反義務之處理**

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
  - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
  - (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
  - (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，

對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四) 住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

(五) 住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各款之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一) 積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二) 違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

## **第二十九條：利害關係人請求閱覽或影印**

一、利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

二、本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

**第三十條：繼受人之責任**

區分所有權之繼受人應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

**第三十一條：催告與送達方式**

- 一、應行之催告事項由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

**第三十二條：管理負責人準用規定之事項**

本大樓未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

立約人：

中 華 民 國 年 月 日

# 附件七 信託契約書影本



## 永豐商業銀行信託契約

Bank SinoPac

委託人：興富發建設股份有限公司

受託人：永豐商業銀行股份有限公司

# 附件七 信託契約書影本



## 永豐商業銀行信託契約

立契約書人：

委託人：興富發建設股份有限公司 (建商，下稱「甲方」)

受託人：永豐商業銀行股份有限公司 (信託銀行，下稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市北投區大業段三小段 314、323、324、325、326、327、328、329、330、331、331-2、332、348、349、350、351、352、353、354、356、362-1 地號等 21 筆土地(地號如有合併或分割者，以合併或分割後之地號為準)之開發案所為之專案(建照號碼：108 建字第 0106 號號，下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

### 第一條 信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金(依第三條第二項第一款定義)於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定之信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

- (一) 信託存續期間對信託財產進行專款專用；
- (二) 信託專戶收支之帳務管理；
- (三) 受理買方價金交付信託事宜。

### 第二條 信託當事人及信託關係人

- 一、 委託人：甲方。
- 二、 受託人：乙方。
- 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、 前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連

## 附件七 信託契約書影本



續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

### 第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立信託專戶（下稱「信託專戶」）。

信託專戶戶名：永豐商業銀行受託信託財產專戶

信託專戶帳號：121-018-0014977-9

解款行：永豐商業銀行 營業部

是否計息：不計息

- 二、 本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
  - （一）買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於建物所有權第一次登記前所給付甲方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款。但不包含所有權登記款及交屋款。
  - （二）其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 三、 乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 四、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、 除法令另有規定或依本契約第十一條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 六、 買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、 除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 八、 信託財產應以「永豐商業銀行受託信託財產專戶」之名義或其他符合法令規

第3頁，共30頁

預售履保價金信託\_權利變換\_可動用  
版本日期：2024.07

## 附件七 信託契約書影本



定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

### 第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依第十八條之約定終止時止。信託存續期間經甲、乙雙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十八條之約定，不得任意提前終止。

### 第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認為違反法令之虞，或有不符信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 三、 乙方管理運用信託財產時應獨立設帳。除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於 10 日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
- 四、 信託財產如有收益時，乙方應依稅法相關規定向稽徵機關列單申報，並依法令規定之方式，就信託財產之收益辦理憑單之填發。
- 五、 因計算、分割、合併或分配信託財產而產生小數點以下位數時，受益人同意乙方得逕將小數點以下之特定位數四捨五入或無條件進位或無條件捨去。
- 六、 甲方同意乙方得依本契約約定或甲方之書面指示，將信託財產存放於永豐商業銀行業務部門作為存款。

### 第六條 信託資金之存入

- 一、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約甲方應負擔之各項費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後 10 個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 二、 買方向甲方購買預售房地時係按工程進度繳納價金，應由甲方自行視工程進度通知各買方繳納各期價金，買方所繳價金應直接匯入信託專戶或開立以「永豐商業銀行受託信託財產專戶」為抬頭之支票以為繳納。

## 附件七 信託契約書影本



- 三、 買方所繳價金，僅係由甲方依本契約指示乙方代為收受及控管，乙方並非買賣契約之當事人，甲方與買方間之權利義務關係除本契約約定者外，與乙方無關。

### 第七條 信託資金之動支

- 一、 本契約「買方所繳價金」應依本契約約定、相關法令規定及主管機關、信託公會等函釋解釋範圍專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費等費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。
- 二、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後，始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附工程相關契約及請款資料並出具工程執行進度明細資料先經臺億建築經理股份有限公司（下稱「臺億建經」）查核無誤後，再交由乙方複核後動用。動用方式依第十六條及附件一之約定辦理。

### 第八條 信託收益計算、分配之時期及方法

於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令規定限制者外，不做信託收益之分配。

### 第九條 受託人之義務與責任

- 一、 乙方聲明並擔保如下：
  - （一）乙方係依中華民國法律設立登記且現仍合法存續之公司。
  - （二）乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
  - （三）乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。
- 三、 信託財產因天災、地變、戰事、市場因素、法令變更及其他不可抗力事由等

## 附件七 信託契約書影本



或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償及回復原狀之責。

- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟(包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等)，應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 六、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

### 第十條 委託人之義務與責任

#### 一、 甲方聲明並擔保如下：

- (一) 甲方係依中華民國法律設立登記且現仍合法存續之公司。
- (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- (四) 因買賣契約個別糾紛(包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等)，應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- (五) 本契約絕無以損害甲方債權人之權利為目的。
- (六) 甲方所建立內部控制制度已符合「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之規定。

二、 甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。

三、 信託存續期間，甲方應就下列事項，每6個月提供經臺僑建經查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方

第6頁，共30頁

預售履保價金信託\_權利變換\_可動用  
版本日期：2024.07

## 附件七 信託契約書影本



有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之 30 日內提供經會計師或臺僑建經之查核報告：

(一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。

(二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

四、前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。

五、於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第三項之規定出具查核報告：

(一) 本專案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。

(二) 本專案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘零星月數，則就該零星月數部分不適用之。

(三) 本專案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。

(四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

六、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

(一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，甲方並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方，乙方並得派員或委託臺僑建經定期或不定期查核。

(二) 影印、縮影照相或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

七、甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：

(一) 價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

(二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除

## 附件七 信託契約書影本



法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、本契約約定或主管機關另有規定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

- (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於乙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[https://trust.sinopac.com/\]](https://trust.sinopac.com/)，查詢途徑為：[\[進入永豐信託網後，點選「預收價款/價金信託」，展開後再點選「預售屋預收價款查詢」進入查詢頁面。進入查詢頁面後，依序點選及輸入相關欄位後即可按查詢鈕查詢相關資料\]](#)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。
- (四) 本價金信託之受益權金額會隨信託財產支付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。
- (六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件二所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- (七) 價金信託之受益人為本契約之甲方而非買方，乙方非為買方受託管理信託財產。
- (八) 乙方對於未存入信託專戶之價金，不負催討之義務或責任，且該價金因非屬信託財產，乙方不負受託管理之責。
- (九) 本專案於建物完成所有權第一次登記後，信託目的即已完成，甲方與乙方間之信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由甲方處理。

## 附件七 信託契約書影本



(十) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：

1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

八、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料及證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

九、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第二十條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

十、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。

十一、 甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。

十二、 甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：

- (一) 無故停工達 6 個月以上；
- (二) 無法如期完工；
- (三) 違反承攬合約約定。

### 第十一條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

- 一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、 甲方與買方間之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約（如有）及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件（相關證明文件內容應載有買賣雙方無買賣糾紛之聲明）予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

第9頁，共30頁

預售履保價金信託\_權利變換\_可動用  
版本日期：2024.07

## 附件七 信託契約書影本



- 三、 乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約（如有）及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、 前述各項所定或其他相類似之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任；如甲方與買方間因前述各項所定或其他相類似之情形產生買賣糾紛，應自行處理，與乙方無涉。
- 六、 乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。
- 七、 乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十九條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十九條第一項第二款之約定處理。

### 第十二條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每季編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認，惟若甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後 10 日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

### 第十三條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，最遲於次月底前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之範本或影本及節錄影本供乙方留底備查，

## 附件七 信託契約書影本



買賣契約若有異動時亦同；甲方亦可指示由臺德建經交付前述買賣契約之範本或影本及節錄影本予乙方，且甲方須擔保其交付文件全部內容之正確性。

- 二、如甲方所提供之價金明細虛偽或錯誤致乙方有所誤認時，除應由甲方自行對買方負責外，若乙方因此受有任何損害時，並應對乙方負擔賠償責任。
- 三、乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
  - （一）本契約第十條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
  - （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
  - （三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
  - （四）本契約第十九條第一項第二款信託財產之分配結果及分配比例。
- 四、甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

### 第十四條 受益權轉讓及質借之限制及受益人變更

- 一、除本契約另有約定或因繼承、依法所為之拍賣外，本信託之受益權及受益人不得任意轉讓及變更，且不得設定質權。
- 二、本契約如另有約定或因繼承、依法所為之拍賣致生受益權轉讓及受益人變更時，須以書面通知乙方，否則不得對抗乙方。

### 第十五條 受託人之報酬及支付時期

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬由甲方依附件三之約定支付予乙方。

### 第十六條 各項支出、費用、稅捐之負擔及其支付方法

- 一、信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：
  - （一）就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。
  - （二）乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
  - （三）乙方就信託財產或處理信

## 附件七 信託契約書影本



託事務所負擔之債務。

- 二、就營建工程所需之工程款、在建材料、在建人工及各項稅費等工程所需費用，除另有約定外，悉由乙方於費用或稅捐發生時依甲方書面指示或逕自信託專戶中支付；信託資金不足支付時，乙方得直接請求甲方補足或支付之。
- 三、前項之各項支出、費用及稅捐，甲方經乙方通知後不為全部給付時，乙方就該不足額部分，仍得繼續向甲方請求補償或清償債務或提供相當之擔保。

### 第十七條 信託契約之變更

- 一、本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經委託人、受託人及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。
- 二、前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由甲方負擔。

### 第十八條 信託契約之解除及終止

- 一、本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完成建物所有權第一次登記時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項所定「特定事由」發生時）而消滅，及因信託目的未完成（本條第二項所定之情事發生時）而提前終止時，並應依第十九條第一項之約定辦理。
- 二、信託期間內，除另有約定外，如有下列情事之一，本契約得提前終止：
  - （一）甲方不得任意終止本契約，但甲、乙雙方另以書面共同協議時，得提前終止本契約。
  - （二）甲方與第三人間如有重大糾紛無法解決，經乙方認定將致無法開工或工程延宕不前時，乙方得以書面通知甲方，並於通知送達後屆滿一個月時終止本契約。
  - （三）如因法令變更或其他不可抗力事由，致本契約之執行顯有困難或有重大不利益之虞時，經甲、乙方以書面共同協議後，主張終止之一方應事先於三十日前以書面通知他方終止本契約。
  - （四）甲方或乙方任一方如有違反本契約之約定，經他方催告限期改正而不改正時，未違約之一方得以書面通知他方終止本契約。
  - （五）如有本契約第二十七條第八項及第九項之情事，乙方得以書面通知

## 附件七 信託契約書影本



甲方後，提前終止本契約。

(六) 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經徵得乙方確認甲方所稱之情形無誤後，由甲、乙雙方另以書面共同協議提前終止本契約。

三、 如本專案已進行預售屋銷售時，除須符合前項約定外，另須符合下列條件之一時，始得提前終止，並應依第四項之約定辦理：

(一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；

(二) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。

四、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

(一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十九條第一項第一款之約定辦理。

(二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期會計師或臺僑建經預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

### 第十九條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、 信託關係消滅時，除另有約定外，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：

(一) 信託關係因信託目的已完成或未完成而消滅時，乙方應依甲方書面指示將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用(包括但不限於稅捐、管理費)時，亦同。

第13頁，共30頁

預售履保償金信託\_權利變換\_可動用  
版本日期：2024.07

## 附件七 信託契約書影本



(二) 於發生本契約第二條第四項所定「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前日信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件二所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、 買方就其未獲償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求，且其請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響，與乙方無涉。

三、 甲方未依本契約約定支付相關稅款、費用及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。

### 第二十條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第十條第三項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳

## 附件七 信託契約書影本



報並公告於查詢網頁。

- 二、 任何一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、 如因甲方之行為致生乙方受損害或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

### 第二十一條 個人資料保護

- 一、 甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 二、 乙方為處理本契約相關事宜而蒐集甲方代表人或相關人等之資料時，應依個人資料保護法(以下稱個資法)規定，或甲方應協助乙方明確告知或轉知該個人蒐集之目的、個人資料之類別、個人資料利用之期間、地區、對象及方式、及依個資法第三條規定得行使之權利及方式、得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響等。(詳細告知內容如附件四)
- 三、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。
- 四、 甲方知悉並同意乙方將涉及甲方資訊之表單列印、裝封、付交郵寄作業委外處理（表單係指包含但不限於交易對帳單、扣繳憑單、扣(繳)費證明及其他信託報告）。
- 五、 甲方同意乙方得於符合法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」及本契約約定之特定目的範圍內蒐集、處理、利用及揭露甲方有關本價金信託之相關資料。但除法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、主管機關另有規定或本契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

### 第二十二條 簽樣留存及通知

- 一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣（如附件五）留存於乙方處，以作為往來書

## 附件七 信託契約書影本



- 面指示、申請或通知之依據，若其基本資料或印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方負責。
- 二、於信託存續期間內，如有下列之情事者，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方或承受公司負責。
- (一) 甲方之名稱、姓名或地址、住址變更。
  - (二) 甲方發生公司合併、公司代表人或章程變更；或有決議解散公司、申請或經他人申請重整、破產或撤銷公司登記之情事。
- 三、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示、申請與通知，均按本契約所載地址以書面郵寄或派員送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。他方因此所致之損失，由未通知變更地址之一方負責賠償。

### 第二十三條 行銷、廣告之限制

- 一、甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。
- 四、甲方承諾不得對其所委託之代銷公司、仲介公司、消費者或其他第三人為誇大不實之宣傳，且非經乙方書面同意，不得於廣告企劃、行銷宣傳上使用乙方之公司名稱、商標、服務標章或聯結乙方作不當宣傳或其他可能損及乙方形象及信譽之行為，否則應自負其責。乙方如因此受有損害，甲方並應賠償乙方因此所受之損失。
- 五、甲方係基於符合民國 100 年 5 月 1 日生效之內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之履約擔保機制及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」等規定，委託乙方就買方所繳價金進行專款專用管理，以提升甲方履行買賣契約之能力，但本信託並無完工保證或價金返還保證之功能或目的。

第16頁，共30頁

預售履保價金信託\_權利變換\_可動用  
版本日期：2024.07

## 附件七 信託契約書影本



### 第二十四條 網際網路查詢服務

- 一、 甲方向乙方申請開通以網際網路方式查詢信託專戶資料之服務時，應以信託指示書向乙方申辦之。甲方應提供本人及/或其指定之有權查詢人員之基本資料（包括電子郵件信箱地址，且每一人員以提供一個電子郵件信箱地址為限），俾供乙方據以寄送使用者代碼及密碼函予甲方及/或其指定之有權查詢人員正式啟用查詢功能。
- 二、 本網際網路查詢服務之功能自乙方受理並完成開通作業之日起至本契約終止之日止。本契約終止時，甲方及其指定之有權查詢人員以網路查詢信託專戶資料之權限同時終止。
- 三、 甲方應確保其所提供予乙方之指示書內容正確無誤，如因電子郵件信箱地址錯誤或漏未提供，致乙方提供之使用者代碼及密碼函無法正確寄送時，應由甲方負責並應另行提供正確之資料供乙方再次寄送。
- 四、 甲方及其指定之有權查詢人員得以網際網路查詢開立於永豐銀行之信託專戶全部存款餘額及往來明細。
- 五、 甲方及其指定之有權查詢人員，對乙方所提供之使用者代碼及密碼、及所知悉信託專戶之一切資料，應負保密及保管責任，除法令另有規定外，不得透露予他人知悉或出借或轉讓予任何第三人。如有違反本規定致甲方、乙方或其他第三人遭受損害時，應負擔賠償責任。
- 六、 甲方如欲變更指定之有權查詢之人員，應事先以信託指示書通知乙方，並提供新被授權人員之資料，以利乙方辦理原有權人員查詢權限失效作業，並重新寄送新被授權人員使用者代碼及密碼函；如因甲方怠為前述通知，致生任何損害，應由甲方自行負擔。
- 七、 乙方以網際網路提供開立於永豐銀行之信託專戶存款餘額及明細資料查詢服務，應確保資料安全性無虞。甲方或其指定之有權查詢人員查得之信託專戶資料，係依「現況」及「現有」基礎提供。
- 八、 甲方或其指定之有權查詢人員輸入密碼連續錯誤達三次時，系統即自動停止網際網路查詢服務。甲方或其指定之有權查詢人員於重新申請使用者代碼及密碼函前，將喪失以網際網路查詢信託專戶存款餘額及往來明細之權利。
- 九、 因系統維修、天災等不可抗力因素或其他不可歸責於乙方之事由，本網際網路查詢服務可能暫停或中斷全部或一部之服務，乙方不負任何賠償責任。
- 十、 甲方及其指定之有權查詢人員使用「網際網路查詢服務」如有其他未盡事

## 附件七 信託契約書影本



宜，悉參照乙方所另行提供之「信託網網路服務條款」之約定辦理；前開服務條款如有異動時，亦同。

### 第二十五條 特別授權條款

- 一、 甲方應提供其與承攬廠商間之承攬契約及相關承攬資料予乙方；甲方同意甲方委任查核之第三人如因銷售查核之因素得請求乙方提供預售款信託專戶往來明細及其相關資料。
- 二、 甲方依本契約且未違反信託目的而以附件五印鑑式樣對乙方為指示、申請或通知時，得以傳真方式為之，不受本契約第二十二條第三項及第二十七條第三項所約定方式之限制，並願遵守下列事項，乙方經核對該傳真文件之簽章與留存之印鑑式樣無誤後，即得據以憑辦：
  - (一) 指示方傳真文件內容務求正確，倘因指示錯誤而導致乙方作業錯誤，應由指示方自行負責。
  - (二) 指示方同意每次傳真後，應立即以電話或其他方式與乙方連絡，以確認傳真文件內容，倘未立即再為此項確認，致乙方未能執行作業時，應由指示方自行負責。
  - (三) 指示方同意乙方有權對傳真文件內容作進一步確認或查證，倘有疑似冒用指示方姓名及留存印鑑式樣為傳真文件指示之虞，乙方得拒絕辦理，但若經確認後依指示辦理而導致指示方受有損害，除乙方有故意或重大過失外，應由指示方自行負責。
  - (四) 指示方同意須於傳真指示後七日內，將文件正本提供予乙方，惟指示方若未交付正本，則傳真文件仍與正本具相同效力。

### 第二十六條 適用法令及管轄法院

- 一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

## 附件七 信託契約書影本



### 第二十七條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、繼承人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、繼承、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、 甲、乙雙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、 甲方與第三人間因本契約有關事務而有爭議或訴訟時，由其自行解決；甲方同意乙方於知悉前述爭議或訴訟時，有權暫緩執行相關爭議或訴訟之信託事務，俟該爭議或訴訟解決後，再依本契約處理信託事務。
- 七、 信託財產置於存款者，依存款保險相關法令受有存款保障。
- 八、 甲方同意若甲方為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者，乙方得拒絕業務往來或逕行解除契約。
- 九、 甲方同意若甲方不配合乙方定期審視、拒絕提供實際受益人或行使控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明等，乙方得暫時停止信託事務之執行，或暫時停止或終止契約關係。
- 十、 信託服務糾紛申訴管道：
  - (一) 受託人客服專線：02-2505-9999，受託人受理申訴後，應儘速確認事件原委及委託人訴求，依銀行內部申訴處理程序給予適當回應及處理。
  - (二) 金融消費評議中心專線：0800-789-885，委託人向受託人申訴未獲回應或不服處理結果時，得向金融消費評議中心申請評議。

### 第二十八條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

## 附件七 信託契約書影本

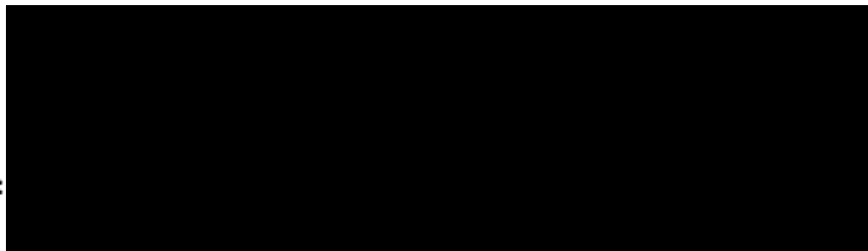


### 第二十九條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱（審閱期至少五日）並充分瞭解本契約之內容及本業務風險，且其代表簽署者已經合法授權簽訂本契約；本契約正本壹式貳份由甲、乙方各執乙份為憑。

甲方：興富發建設股份有限公司，審閱日期：113年1月22日，

簽章：



Bank SinoPac

## 附件七 信託契約書影本



立契約書人：

委託人（甲方）：興富發建設股份有限公司

統一編號：12305479

代表人：曹淵博

通訊地址：臺北市中山區南京東路三段

連絡電話：(02)2755-5899

對保人員/員編：  
對保地點：  
對保日期：113年7月30日

受託人（乙方）：永豐商業銀行股份有限公司

統一編號：86517384

負責人：信託處處長 林麗真

登記地址：臺北市中山區南京東路三段

通訊地址：臺北市中山區南京東路三段

連絡電話：(02)2517-3336

信託業務人員/員編：

中華民國 113 年 7 月 31 日

## 附件七 信託契約書影本



### 附件一：甲方信託資金之動支方式

一、除另有約定外，甲方得請求動支之信託資金，原則上以用於支付下列款項及本契約第十六條所約定之各項支出、費用及稅捐為限：

- (一) 本專案所需之各項資金，即本契約第十六條所定之各項支出、費用及稅捐，除營建工程款外，由相關廠商或其他請款人出具估驗明細單、發票、收據、請款單、繳款通知單或其他單據向甲方請款；甲方應附具請款人之入帳帳號或甲方所開立之付款支票影本（應載明受款人及劃平行線），送請乙方於付款日撥付款項；乙方並得請求甲方提供相關資料。
- (二) 本專案營建工程款之請領，應由承攬廠商依工程進度出具發票，以「永豐商業銀行受託信託財產專戶」或甲方為請款對象之足額請款單及加蓋承攬廠商於承攬手冊留存印鑑樣章之前期工程款收訖證明書向甲方請款；甲方應附具前述資料、承攬廠商之入帳帳號或甲方所開立之付款支票影本（應載明受款人及劃平行線）及臺僑建經所出具之工程查核報告書，送請乙方覆核後於付款日撥付款項，乙方並得請求甲方提供相關資料。
- (三) 甲方得於乙方之業務部門開立支票存款戶，以供前述開票方式款項之撥付，並同意乙方得向其業務部門查閱該帳戶之各項資料。
- (四) 甲方就本契約簽訂前後已自行墊付之工程款，得檢附本條第一項及第二項所約定之單據，並加具付款證明（如收據、付款支票、對帳單或匯款單等之影本），向乙方申請自信託專戶領回。

二、前述單據之形式及內容，甲方應自行或委託第三人進行查核確認是否核符，乙方不負查核確認之責，甲方並保證所提供資料確為真實，如有虛偽不實情事致乙方受有損害，甲方應負損害賠償責任。

三、本專案工程實際開工前預定材料之「工程預付款」，不得以買方所繳價金支付。

## 附件七 信託契約書影本



### 附件二 受益權人會議規則

#### 受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本價金信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十九條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

#### 第一章 總則

**第一條** 依信託契約第十九條第一項第二款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

**第二條** 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

#### 第二章 召集事由與召集程序

**第三條** 本規則所定受益權人會議（以下稱「受益權人會議」），除法令另有規定者外，應由受託人（以下稱「召集人」或「受託人」）召集之。

**第四條** 依信託契約第十九條第一項第二款第4目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

**第五條** 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

**第六條** 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三條所定之查詢網頁：

- 一、受益權人會議之日期、時間及地點。
- 二、受益權人會議之召集事由。
- 三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
- 四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
- 五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
- 六、其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式

## 附件七 信託契約書影本



寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書及其相關證明文件送達召集人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

### 第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

第十一條 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十九條第一項第二款第4目之受益權比例定之。

第十三條 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：

一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

第24頁，共30頁

預售履保價金信託\_權利變換\_可動用  
版本日期：2024.07

## 附件七 信託契約書影本



- 三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：
- (一) 受益權人未簽名或蓋章。
  - (二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
  - (三) 使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
- (一) 於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
  - (二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
  - (三) 上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
  - (四) 受益權人未於內打“√”，或以其他記號代替“√”。
  - (五) 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
- (一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
  - (二) 監督開票、驗票及統計結果。
  - (三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

### 第四章 會議規範

第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

第十五條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

### 第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

## 附件七 信託契約書影本



前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

第十七條 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

Bank SinoPac

## 附件七 信託契約書影本



### 附件三：信託報酬

信 託 報 酬	
計算 方式 及 收取 時間	<p>一、本契約自每一預售戶首筆預售價金存入信託專戶之日起至信託專戶結清日止，以<u>新臺幣 500 元整</u>收取，甲方應於自每一預售戶首筆預售價金存入信託專戶之日之次月底前支付予乙方。</p> <p>二、信託關係如因信託目的完成、未完成而提前終止者或甲方欲提前終止、解除本契約或變更受託人時，不得請求退還已支付予乙方之信託報酬。</p> <p>三、本契約簽訂後，如有因甲方之事由須變更信託契約條款時，除另有其他約定者外，應由甲方按次支付<u>新臺幣 10,000 元整</u>之契約修訂費予乙方，並應於本契約修訂後十日內支付。</p>
收付 方式	信託報酬原則由甲方另外支付予乙方，若甲方未能按本契約約定支付時，乙方得自甲方之信託專戶中逕行扣收之，信託專戶之資金不足支付時，乙方得直接請求甲方補足或支付之。

## 附件七 信託契約書影本



### 附件四

#### 永豐銀行個人資料蒐集、處理及利用告知義務內容

- 一、親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端的隱私權益，基於與 臺端之契約關係，永豐銀行在現在已(或將來可能)所涉業務執行之必要範圍內(但仍以 臺端實際與永豐銀行往來之相關業務為準)，而有必要直接或間接蒐集、處理、利用(包含但不限於自動化決策；即剖析和涉及邏輯上有意義的資訊) 臺端個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項及第九條第一項規定，應明確告知 臺端下列事項：(一)非公務機關名稱(二)蒐集之目的(三)個人資料之類別(四)個人資料利用之期間、地區、對象及方式(五)蒐集個人資料之來源(六) 臺端依個資法第三條規定得行使之權利及方式(七) 臺端得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。
- 二、有關永豐銀行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別、蒐集個人資料之來源及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，請 臺端詳閱如下：
  - (一)蒐集之目的：信託業務。
  - (二)個人資料類別：姓名、國籍、身分證統一編號、護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式、學歷、資產及所得來源、職業、收入狀況、稅籍編號、稅務居住者身分、移民情形、遷徙細節及其他信託相關業務申請書或契約書之內容，並以永豐銀行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心、永豐銀行合作推廣之單位、其他與永豐銀行有業務往來之機構等)所提供或實際蒐集)所實際蒐集之個人資料為準。
  - (三)蒐集個人資料之來源：
    - 1.永豐銀行向客戶直接蒐集。
    - 2.客戶自行公開或其他已合法公開。
  - (四)個人資料利用期間：
    - 1.信託業務存續期間。
    - 2.依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)
  - (五)個人資料利用地區：下列「個人資料利用對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。
  - (六)個人資料利用對象：
    - 1.永豐商業銀行股份有限公司(含受永豐銀行委託處理事務之委外機構)。
    - 2.依法令規定利用之機構(例如：永豐銀行母公司或所屬金融控股公司等)。
    - 3.其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店及與遵循美國海外帳戶稅收遵循法 Foreign Account Tax Compliance Act 相關之業務往來金融機構等)。
    - 4.依國內外法令之有權機關或金融監理機關或稅務機關。
    - 5.客戶所同意之對象(例如永豐銀行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與永豐銀行合作推廣業務之公司等)。
  - (七)個人資料利用方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
- 三、依據個資法第三條規定， 臺端就永豐銀行保有 臺端個人資料得行使下列權利：
  - (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向永豐銀行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟永豐銀行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
  - (二)得向永豐銀行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定， 臺端應適當釋明其原因及事實。

## 附件七 信託契約書影本

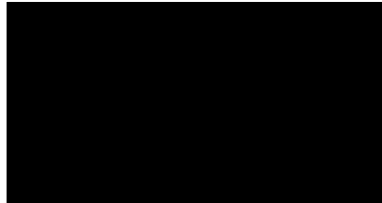


- (三)永豐銀行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定， 臺端得向永豐銀行請求停止蒐集。
- (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向永豐銀行請求停止處理或利用其個人資料。惟依該項但書規定，永豐銀行因執行業務所必須，或經 臺端書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。
- (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向永豐銀行請求刪除、停止處理或利用其個人資料。惟依該項但書規定，永豐銀行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。
- 四、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得至永豐銀行各營業單位、客服專線(0800-088-111、02-2505-9999)詢問或於永豐銀行網站(網址：<https://bank.sinopac.com>)查詢。
- 五、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，永豐銀行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。
- 六、永豐銀行為遵循美國海外帳戶稅收遵循法(Foreign Account Tax Compliance Act，以下稱 FATCA 法案) 26 U.S.C. §1471(c)(1)(A)之規定需蒐集、處理及利用 臺端之個人資料(包含實質股東資訊)，如 臺端或直接或間接投資 臺端之實質股東不同意提供或提供資料不足，且仍維持與 臺端之直接或間接投資關係，則依 FATCA 法案的規定，永豐銀行將婉拒與 臺端開立帳戶及交易往來之申請；既有帳戶則依美國海外帳戶稅收遵循法之規定列為「不合作帳戶」(Recalcitrant Account)，並得自 臺端名下屬 FATCA 法案所規範金融商品特定帳戶之款項中扣繳百分之三十(30%)之美國稅款，永豐銀行並得依約對 臺端提前終止所有屬 FATCA 法案規範金融商品之契約、帳戶、往來業務關係及提供之相關服務，可能因此導致永豐銀行無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，謹提請 臺端及注意。
- 七、臺端如交付其他人之個人資料，或 臺端為法人而向永豐銀行交付負責人、董監事、經理人、相關員工、授權人員、保證人及擔保物提供者等之個人資料時，臺端/客戶應向該個人提供永豐銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容，以使其受告知並充分知悉。
- 八、永豐銀行為執行洗錢防制作業並配合全球打擊犯罪、遏止資恐及毀滅性武器擴張之目的，當下列情形發生時，臺端同意 永豐銀行將其個人資料提供境外金融機構：  
(一)客戶為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體、資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體。  
(二)永豐銀行於定期或不定期審查客戶/受益人/有效控制帳戶之人/關聯人身分作業或認為必要時(包括但不限於：懷疑客戶涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動，或媒體報導涉及違法之特殊案件等)。
- 九、永豐銀行得依美國政府部門根據美國聯邦法 31 U.S. Code § 5318(k)所發送正式法律文件，要求提供客戶資料時配合提供。
- 十、永豐銀行於防制詐騙、洗錢等特定目的範圍內，得蒐集、處理或利用 臺端在永豐銀行所約定之「被約定轉入帳號」、臺端於永豐銀行開立之「金融機構帳號被設定為約定轉入帳號」、前述帳號被設定為約定轉入帳號之次數及帳戶狀態(包括但不限於警示帳戶、衍生管制帳戶等)等個人資料；臺端並同意於設定臺端於永豐銀行開立之「金融機構帳號」為約定轉入帳號作業之目的範圍內，由永豐銀行提供上開個人資料予提出將前述帳號約定為轉入帳號之金融機構；臺端並同意財金資訊股份有限公司於辦理金融機構間之金融資訊交換目的範圍內，得蒐集、處理或利用上開個人資料。

## 附件七 信託契約書影本



附件五：甲方之印鑑式樣

甲方（興富發建設股份有限公司）印鑑式樣	
	
（共壹式憑以上壹式有效）	



## 附件七 信託契約書影本

### 價金信託證明書及信託條款

緣興富發建設股份有限公司(以下稱賣方)就位於臺北市北投區大業段三小段 314、323、324、325、326、327、328、329、330、331、331-2、332、348、349、350、351、352、353、354、356、362-1 地號等 21 筆土地(地號如有合併或分割者,以合併或分割後之地號為準)上新建案(建照號碼:108 建字第 0106 號,以下稱本開發案)已與永豐商業銀行股份有限公司(以下簡稱永豐銀行,即預售屋價金之受託機構)於中華民國 113 年 7 月 31 日簽訂價金信託契約(以下稱信託契約)在案,茲擇要說明信託相關事項如后:

- 一、賣方為符合民國 100 年 5 月 1 日生效之內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之履約擔保機制及『中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項』(以下簡稱信託履保機制應行注意事項)等規定為目的,同意將其預售房地所應收取之承購戶買賣價金信託予永豐銀行。
- 二、價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用,不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求,應由賣方負最終履約責任。
- 三、為保障買方權益及配合永豐銀行建置查詢網頁,買方茲聲明並同意賣方將其個人資料及買賣契約資料提供予永豐銀行,並同意永豐銀行於信託契約相關之特定目的範圍內,得為蒐集、處理、利用及揭露買方依本信託條款所提供之公司及個人資料,永豐銀行依據個人資料保護法第九條規定辦理之告知義務內容,詳如附件一。但除法令、信託履保機制應行注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外,永豐銀行應負保密之責任。
- 四、買方以開支票或匯款方式繳交預售屋買賣價金時,信託專戶戶名為「永豐商業銀行受託信託財產專戶」,帳號為:121-018-0014977-9,解款行為永豐商業銀行·營業部。
- 五、買方所繳價金,除直接匯(存)入信託專戶者外,賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式,其信託關係僅存在於永豐銀行與賣方,並非存在於永豐銀行與買方,買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產,未存入信託專戶之價金非屬信託財產,不受本價金信託之保障,就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買方與賣方自行協商。買方應於每次繳款後自行於永豐銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊,以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為:【<https://trust.sinopac.com>】,查詢途徑為:【進入永豐信託網後,點選「預收價款/價金信託」,展開後再點選「預售屋預收價款查詢」進入查詢畫面。進入查詢畫面後,依序點選及輸入相關欄位後即可按查詢鈕查詢相關資料】。
- 六、永豐銀行網頁上依個別買賣契約所收價金之信託金額等相關資訊,係由永豐銀行依據賣方所提供之資料公告,買方倘對本網站之資訊內容有任何疑問,應逕洽賣方或永豐銀行

## 附件七 信託契約書影本

處理。

- 七、賣方與永豐銀行所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- 八、價金信託之受益人為賣方而非買方，永豐銀行非為買方受託管理信託財產，惟當發生賣方無法依買賣契約約定完工或交屋時，賣方就買方所繳價金交付信託享有之受益權應歸屬於買方，惟其請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 九、永豐銀行對於未存入信託專戶之價金，不負催討之義務或責任，且該價金因非屬信託財產，永豐銀行不負受託管理之責。
- 十、本開發案完成建物所有權第一次登記後，信託目的即已完成，賣方與永豐銀行間之信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由買方與賣方自行處理。
- 十一、買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知永豐銀行：
  1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
  2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 十二、於賣方無法依買賣契約約定完工或交屋之情形，如永豐銀行認為有召開受益權人會議之需要時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項詳如附件二「受益權人會議規則」，該「受益權人會議規則」與買賣契約有相同效力，買方應遵循之。
- 十三、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之相關規定及本開發案信託契約之約定辦理。

### 立證明書人

受託人：永豐商業銀行股份有限公司  
統一編號：86517384  
負責人：信託處處長 林麗真  
登記地址：臺北市南京東路3段36號  
通訊地址：臺北市南京東路3段36號4

## 附件七 信託契約書影本

### 附件一 永豐銀行履行個人資料保護法第九條告知義務內容

永豐銀行(以下稱本行)依據個人資料保護法(以下稱個資法)第九條規定,向 臺端告知下列事項,請臺端詳閱:

一、個人資料來源:本行客戶(姓名)興富發建設股份有限公司 提供、其他\_\_\_\_\_。  
二、有關本行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容,請 臺端詳閱如下:

- (一)蒐集之目的:信託業務。
  - (二)個人資料類別:姓名、國籍、身分證統一編號、護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式、稅籍編號、移民情形、遷徙細節及其他信託相關業務申請書或契約書之內容,並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如:財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。
  - (三)個人資料利用期間:
    1. 信託業務存續期間。
    2. 依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)
  - (四)個人資料利用地區:下列「個人資料利用對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。
  - (五)個人資料利用對象:
    1. 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。
    2. 依法令規定利用之機構(例如:本行母公司或所屬金融控股公司等)。
    3. 其他業務相關之機構(例如:通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店及與遵循美國海外帳戶稅收遵循法 Foreign Account Tax Compliance Act 相關之業務往來金融機構等)。
    4. 依國內外法令之有權機關或金融監理機關或稅務機關。
    5. 客戶所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。
  - (六)個人資料利用方式:符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
- 三、依據個資法第三條規定, 臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利:
- (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外,得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本,惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
  - (二)得向本行請求補充或更正,惟依個資法施行細則第十九條規定, 臺端應適當釋明其原因及事實。
  - (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料,依個資法第十一條第四項規定, 臺端得向本行請求停止蒐集。
  - (四)依個資法第十一條第二項規定,個人資料正確性有爭議者,得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定,本行因執行業務所必須,或經 臺端書面同意,並經註明其爭議者,不在此限。
  - (五)依個資法第十一條第三項規定,個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時,得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定,本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者,不在此限。
- 四、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利,有關如何行使之方式,得至本行各營業單位、客服專線(0800-088-111、02-2505-9999)詢問或於本行網站(網址:<https://bank.sinopac.com>)查詢。

## 附件七 信託契約書影本

### 附件二 受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本價金信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十九條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

#### 第一章 總則

第一條 依信託契約第十九條第一項第二款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應進行之事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

#### 第二章 召集事由與召集程序

第三條 本規則所定受益權人會議（以下稱「受益權人會議」），除法令另有規定者外，應由受託人（以下稱「召集人」或「受託人」）召集之。

第四條 依信託契約第十九條第一項第二款第4目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三條所定之查詢網頁：

- 一、 受益權人會議之日期、時間及地點。
- 二、 受益權人會議之召集事由。
- 三、 受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
- 四、 受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
- 五、 全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
- 六、 其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日以內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書及其相關證明文件送達召集人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

#### 第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

第十一條 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數三分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。

## 附件七 信託契約書影本

- 第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十九條第一項第二款第4目之受益權比例定之。
- 第十三條 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：
- 一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
  - 二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
  - 三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認為已依規定出席受益權人會議：
    - （一）受益權人未簽名或蓋章。
    - （二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
    - （三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
  - 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效，但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
    - （一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
    - （二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
    - （三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
    - （四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
    - （五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
  - 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
  - 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督，監督人員應監督之事項如下：
    - （一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
    - （二）監督開票、驗票及統計結果。
    - （三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
  - 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
  - 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

### 第四章 會議規範

- 第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。
- 第十五條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

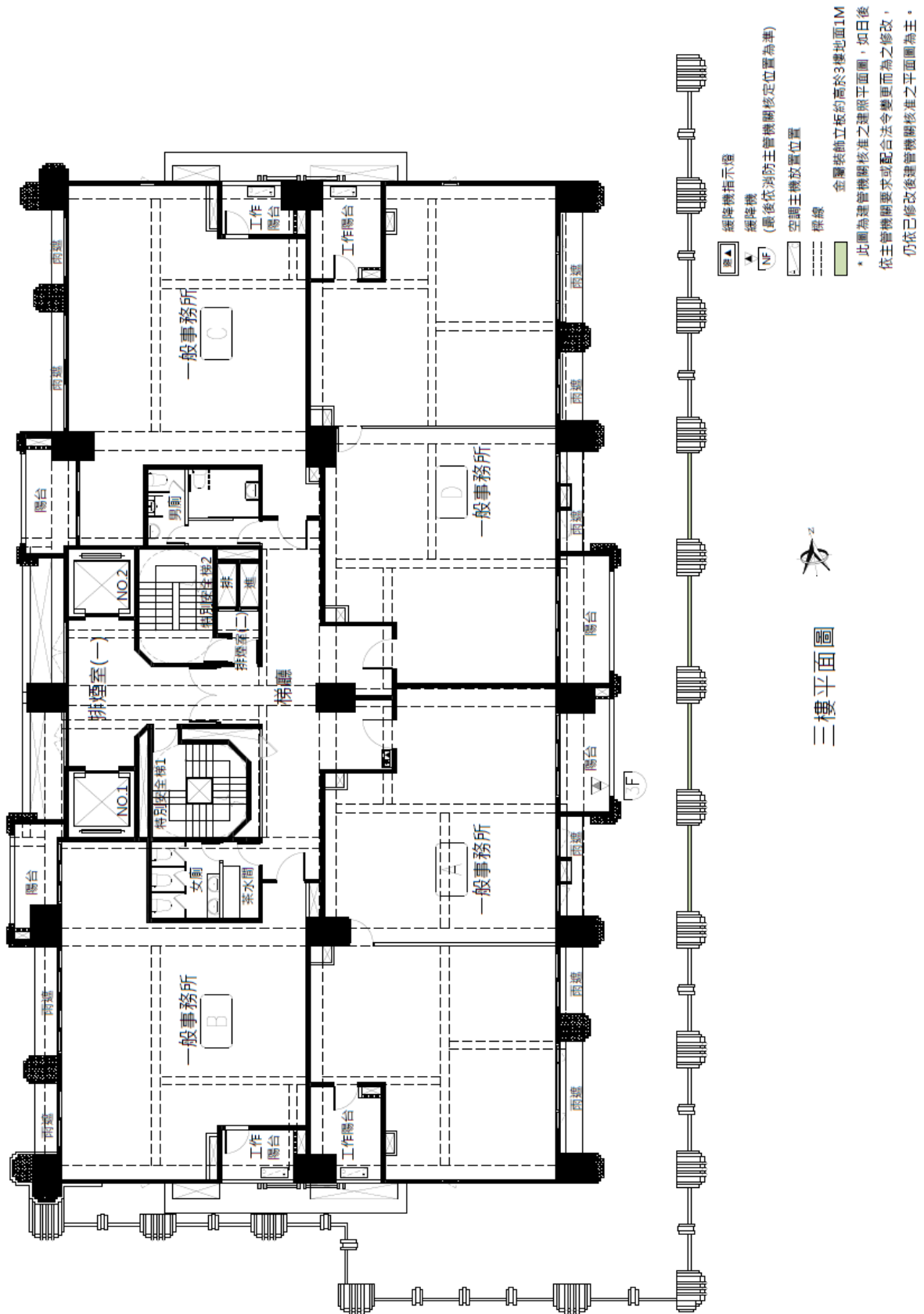
### 第五章 其他應遵行事項

- 第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有），已知之受益權人及其他依法令應通知之人。
- 前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。
- 受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿，出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。
- 如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。
- 第十七條 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴。

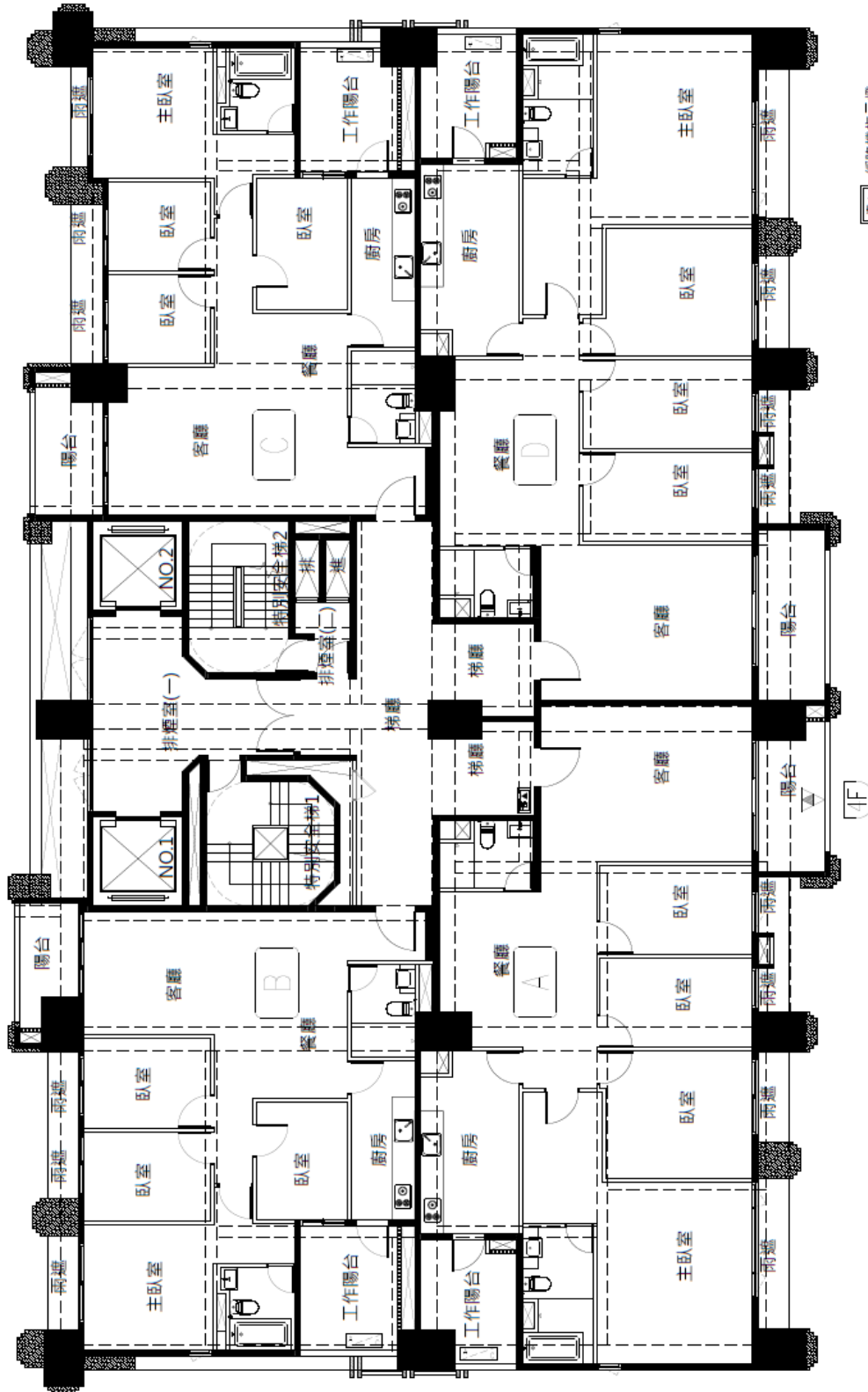




# 附圖一 房屋平面圖



# 附圖一 房屋平面圖



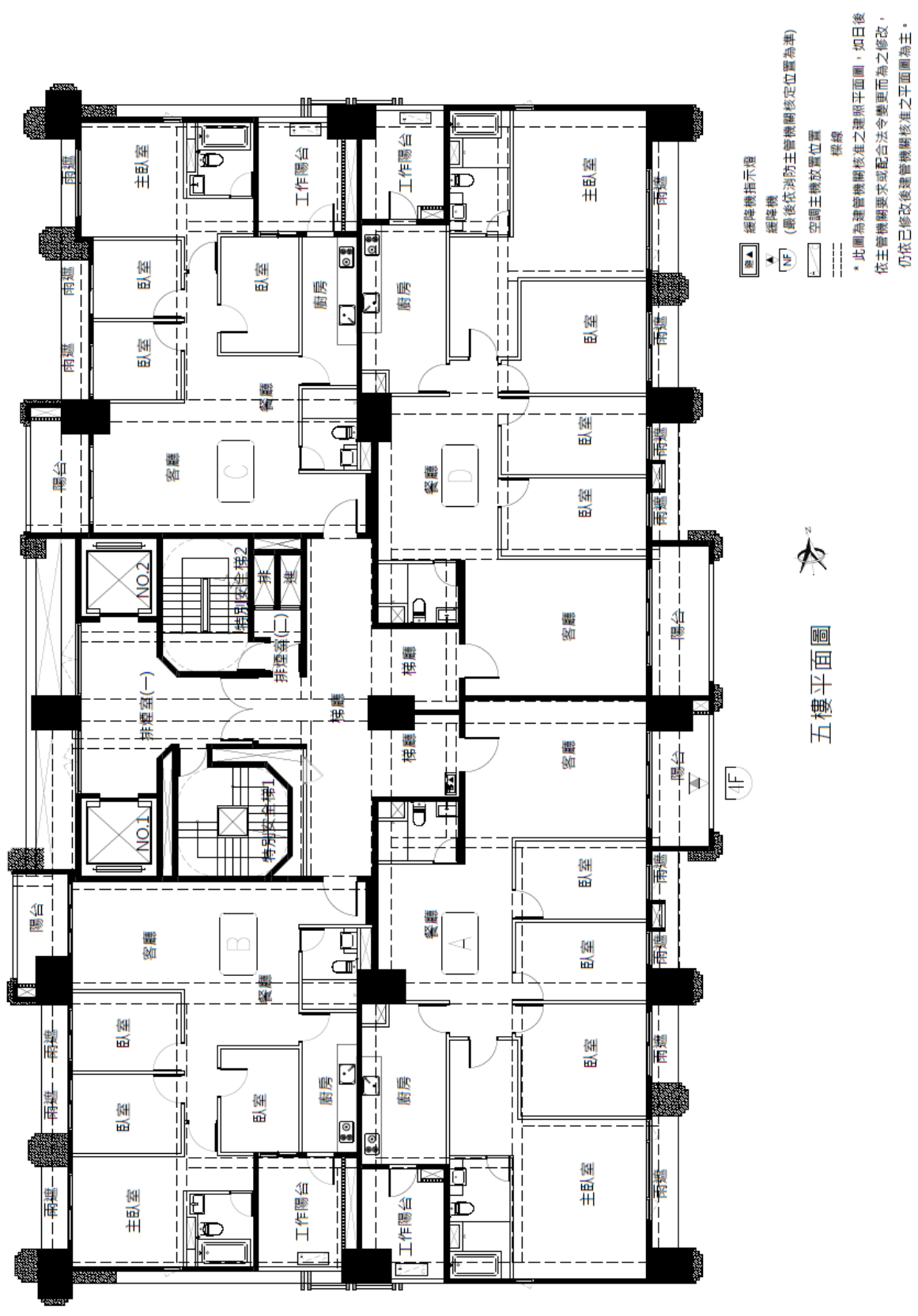
- ◻ 樓梯機指示燈
- ▲ 樓梯機
- (MF) (最後依消防主管機關核定位置為準)
- ◻ 空調主機放置位置
- 標線



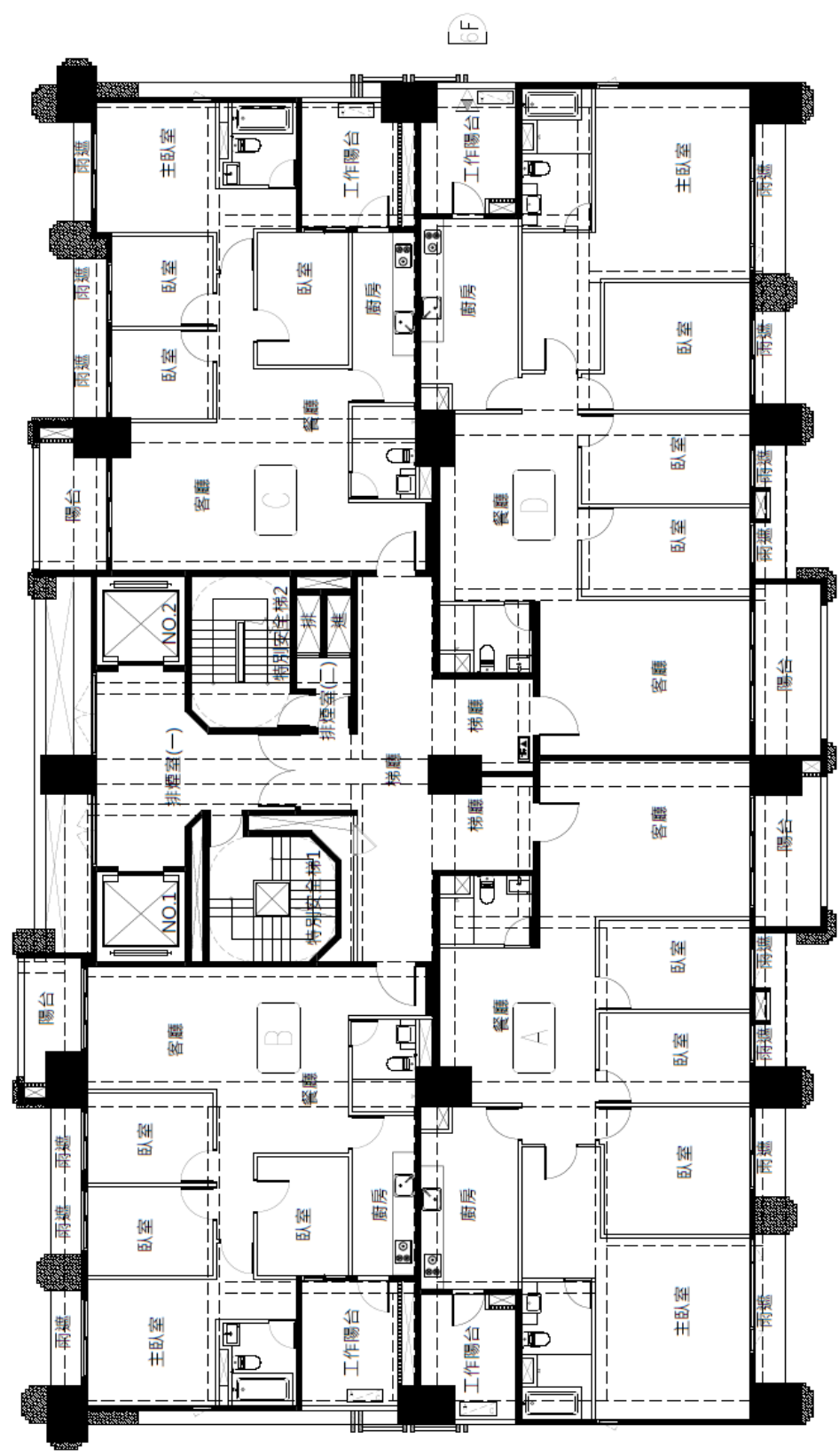
四樓平面圖

\* 此圖為建管機關核准之建築平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為主。

# 附圖一 房屋平面圖



# 附圖一 房屋平面圖

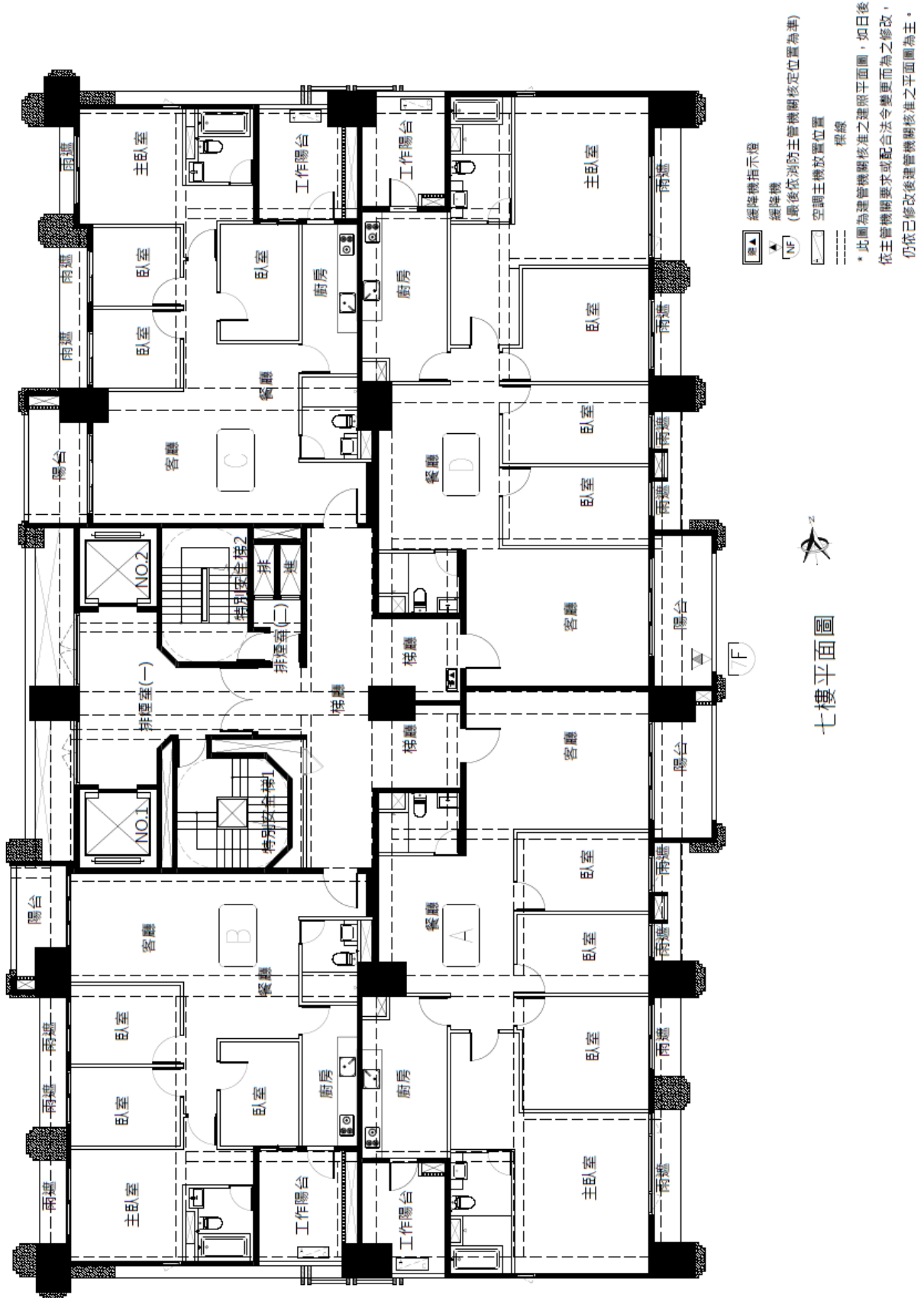


- ▲ 緩降機指示燈
  - ▲ 緩降機
  - (NF) (最後依消防主管機關核定位置為準)
  - ▭ 空調主機放置位置
  - 標線
- \* 此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後  
依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍  
依已修改後建管機關核准之平面圖為主。

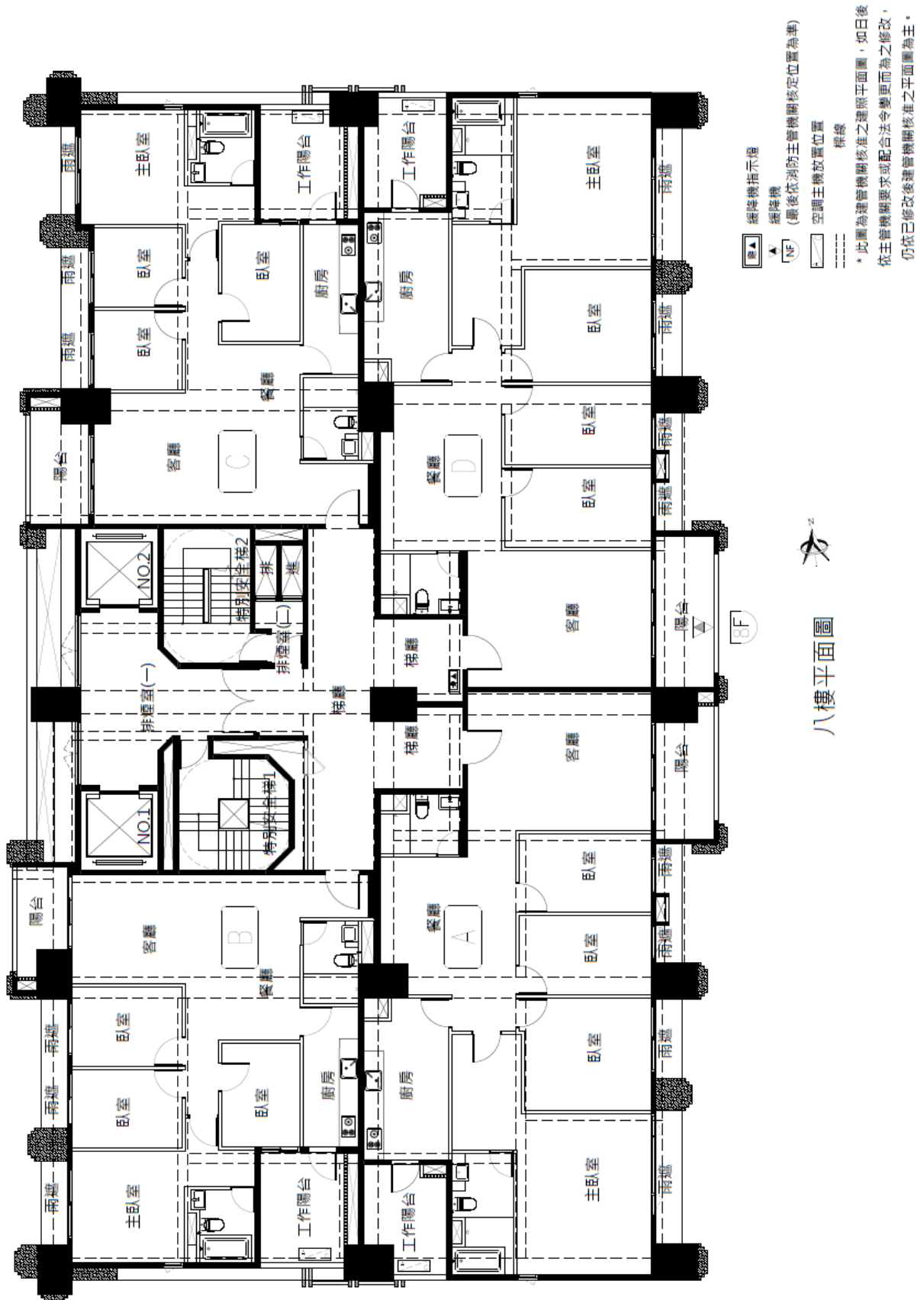


六樓平面圖

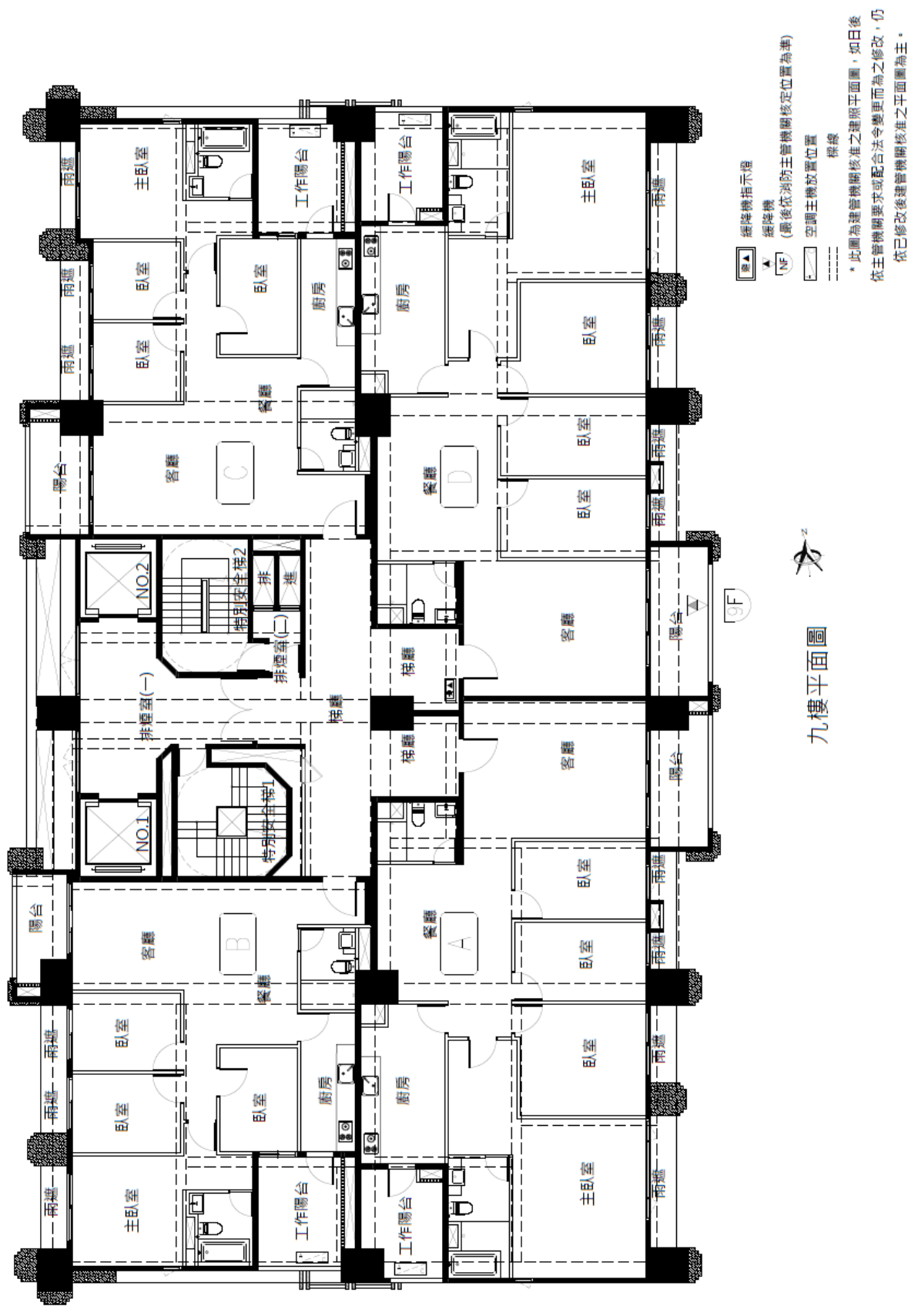
# 附圖一 房屋平面圖



# 附圖一 房屋平面圖

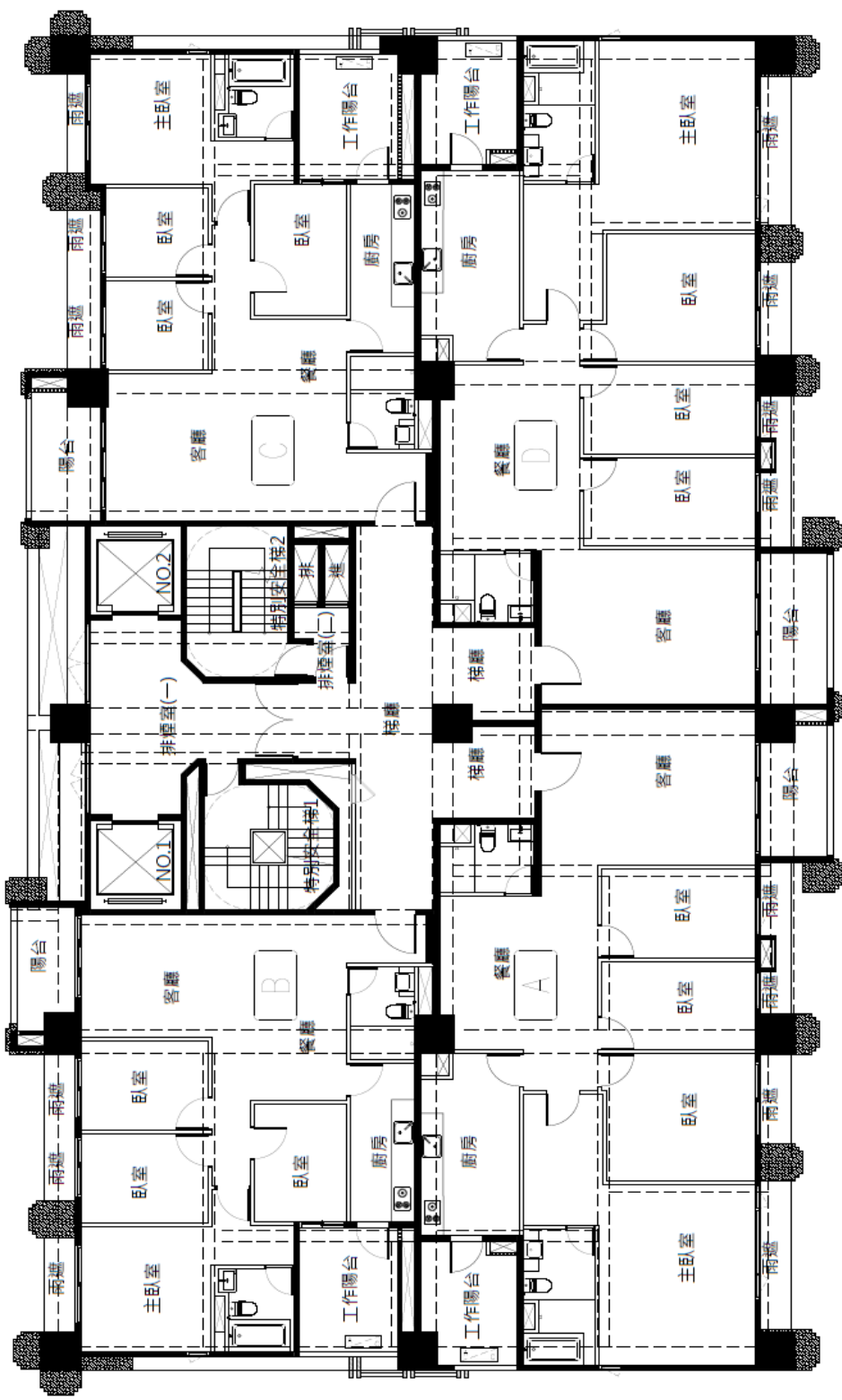


# 附圖一 房屋平面圖



九樓平面圖

# 附圖一 房屋平面圖

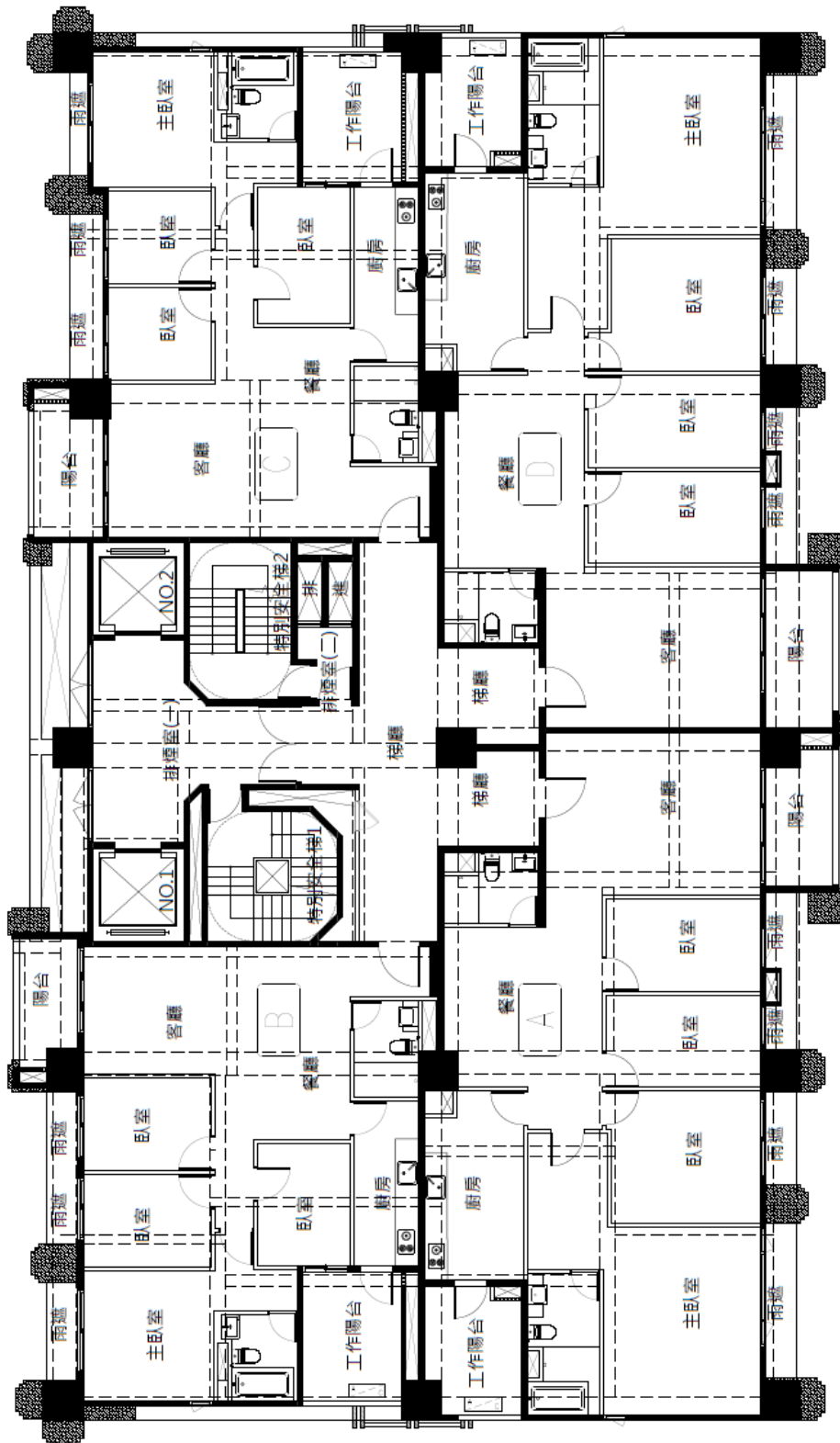


十三樓平面圖

空調主機放置位置  
 標線

\* 此圖為建管機關核准之建築平面圖，如日後  
 依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，  
 仍依已修改後建管機關核准之平面圖為主。

# 附圖一 房屋平面圖

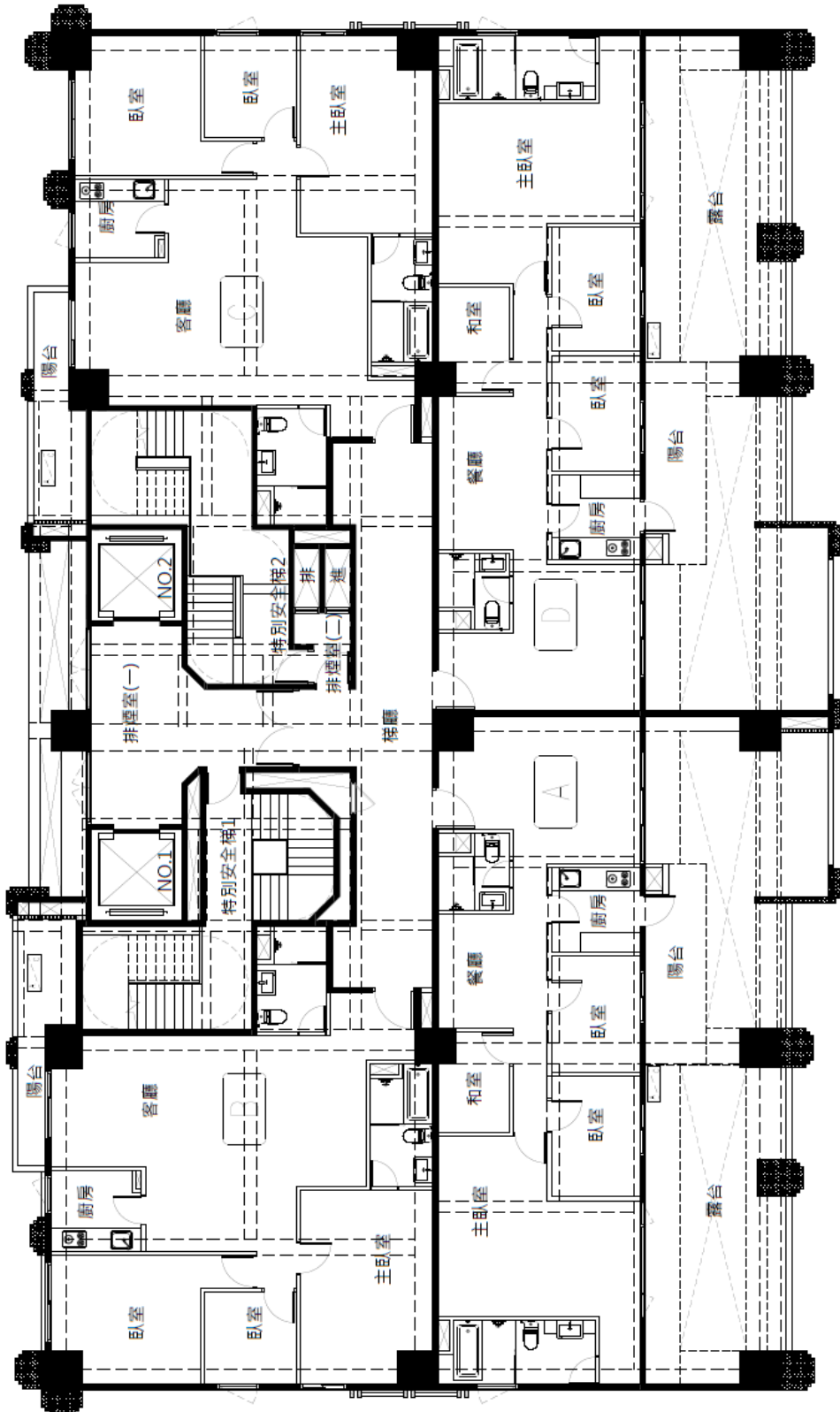


十五樓平面圖

 空調主機放置位置  
 標線

\* 此圖為建管機關核准之建照平面，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為主。

# 附圖一 房屋平面圖

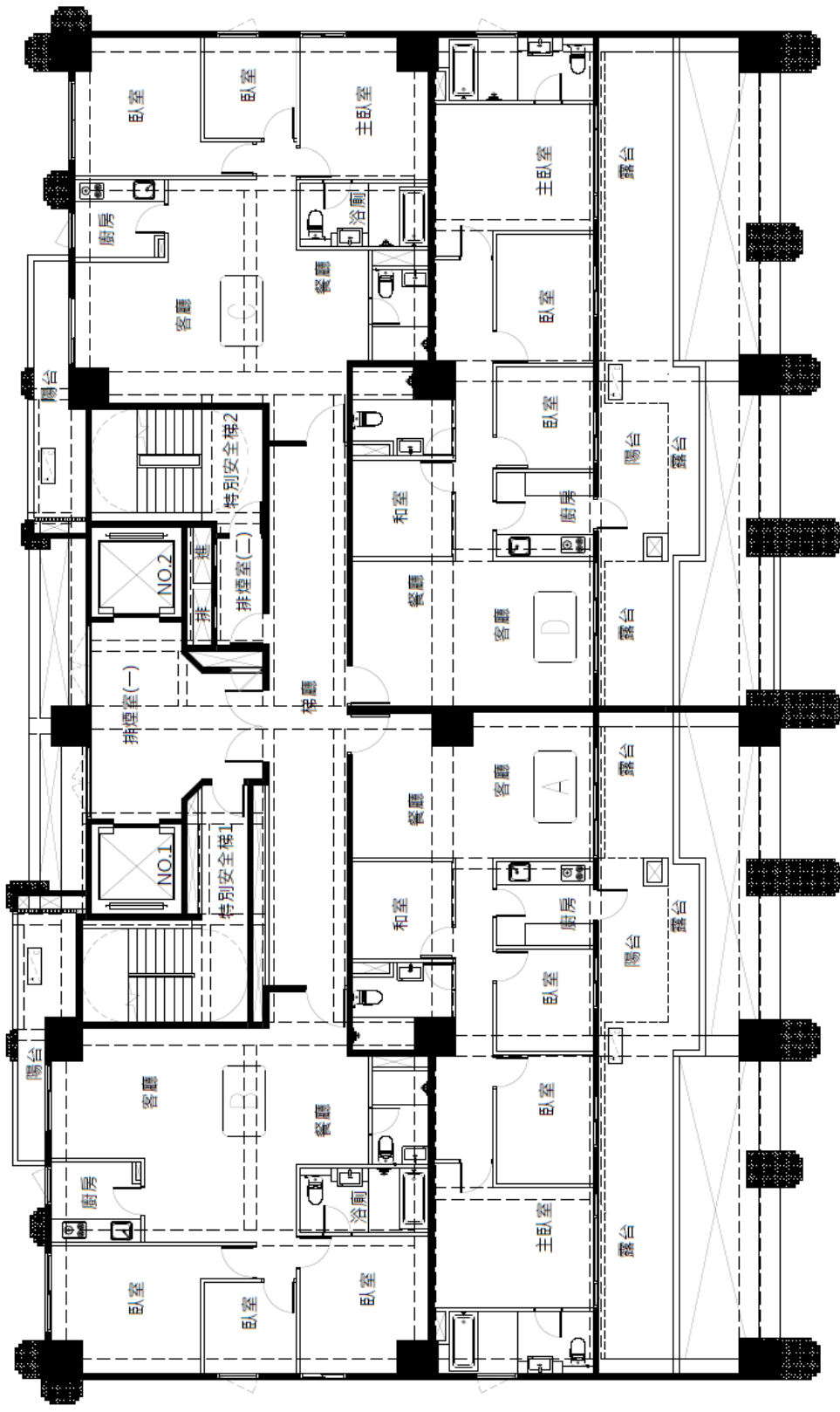


十六樓平面圖

 空調主機放置位置  
 標線

\* 此圖為建管機關核准之建築平面圖，如日後  
 依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，  
 仍依已修改後建管機關核准之平面圖為主。

# 附圖一 房屋平面圖

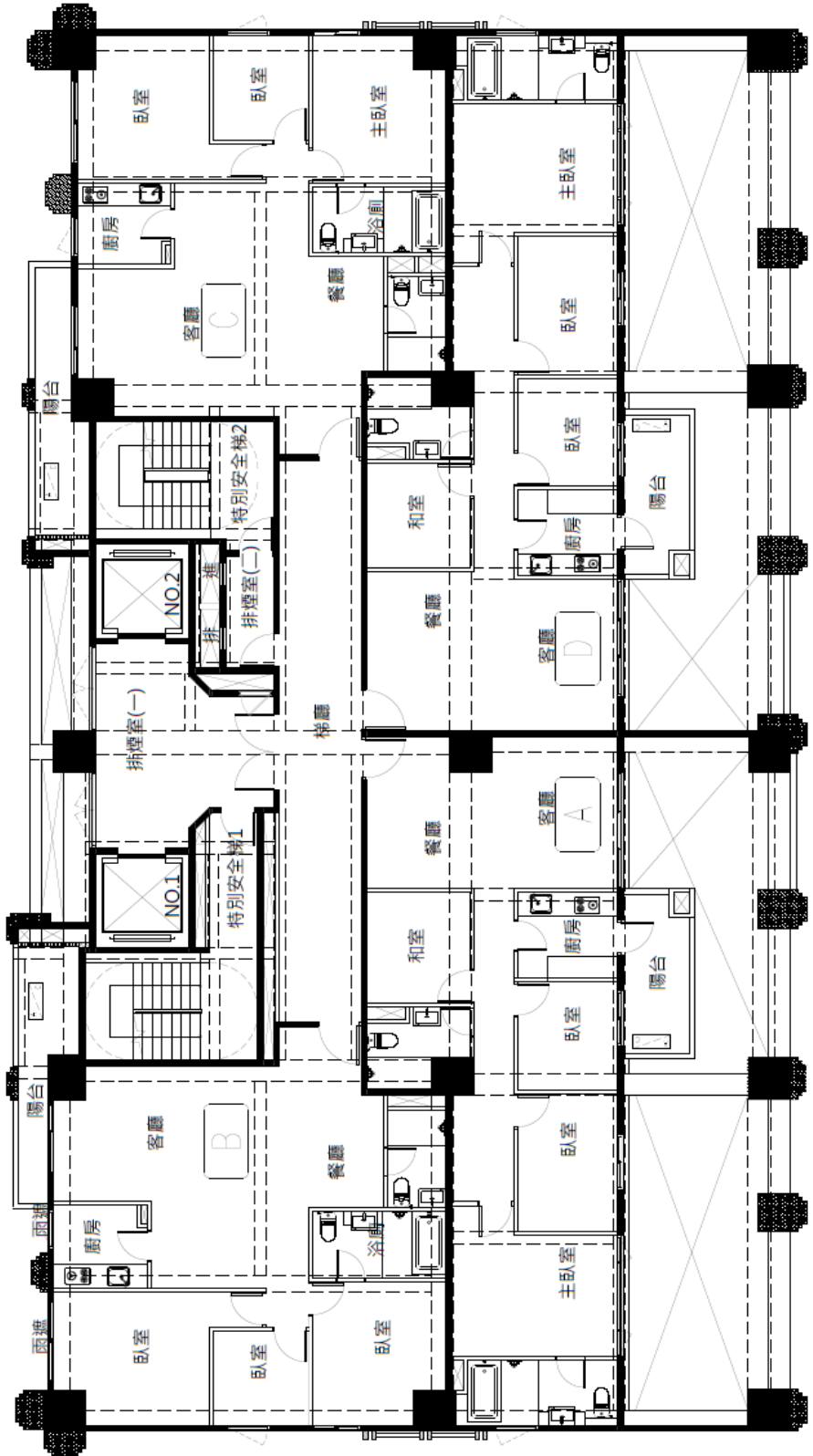


## 十七樓平面圖

 空調主機放置位置  
 標線

\* 此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後  
 依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，  
 仍依已修改建管機關核准之平面圖為主。

# 附圖一 房屋平面圖

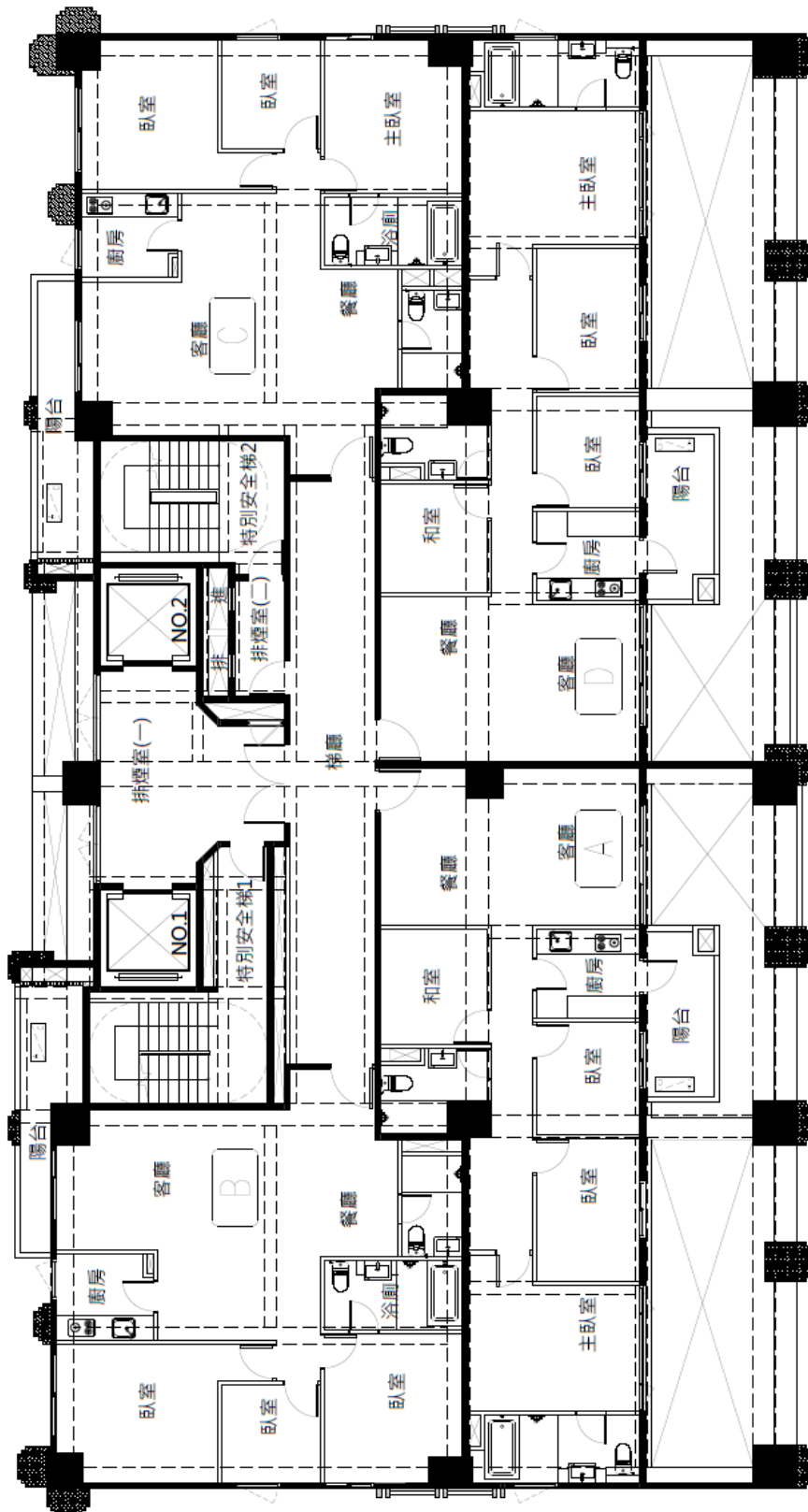


十八樓平面圖

空調主機放置位置  
 標線

\* 此圖為建管機關核准之建築平面圖，如日後  
 依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，  
 仍依已修改後建管機關核准之平面圖為主。

# 附圖一 房屋平面圖

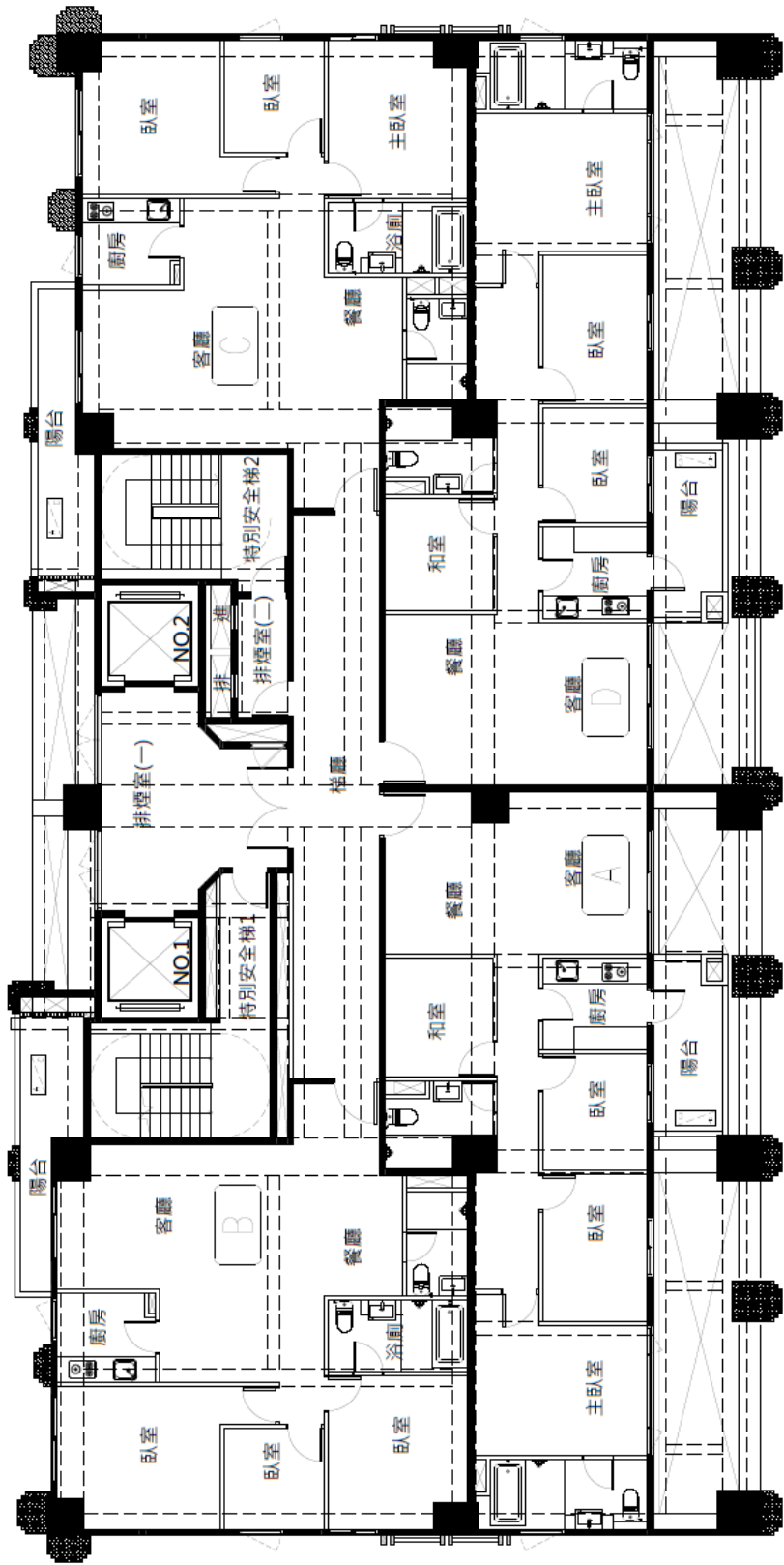


十九樓平面圖

空調主機放置位置  
 樑線

\* 此圖為建管機關核准之建築平面圖，如日後  
 依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，  
 仍依已修改後建管機關核准之平面圖為主。

# 附圖一 房屋平面圖

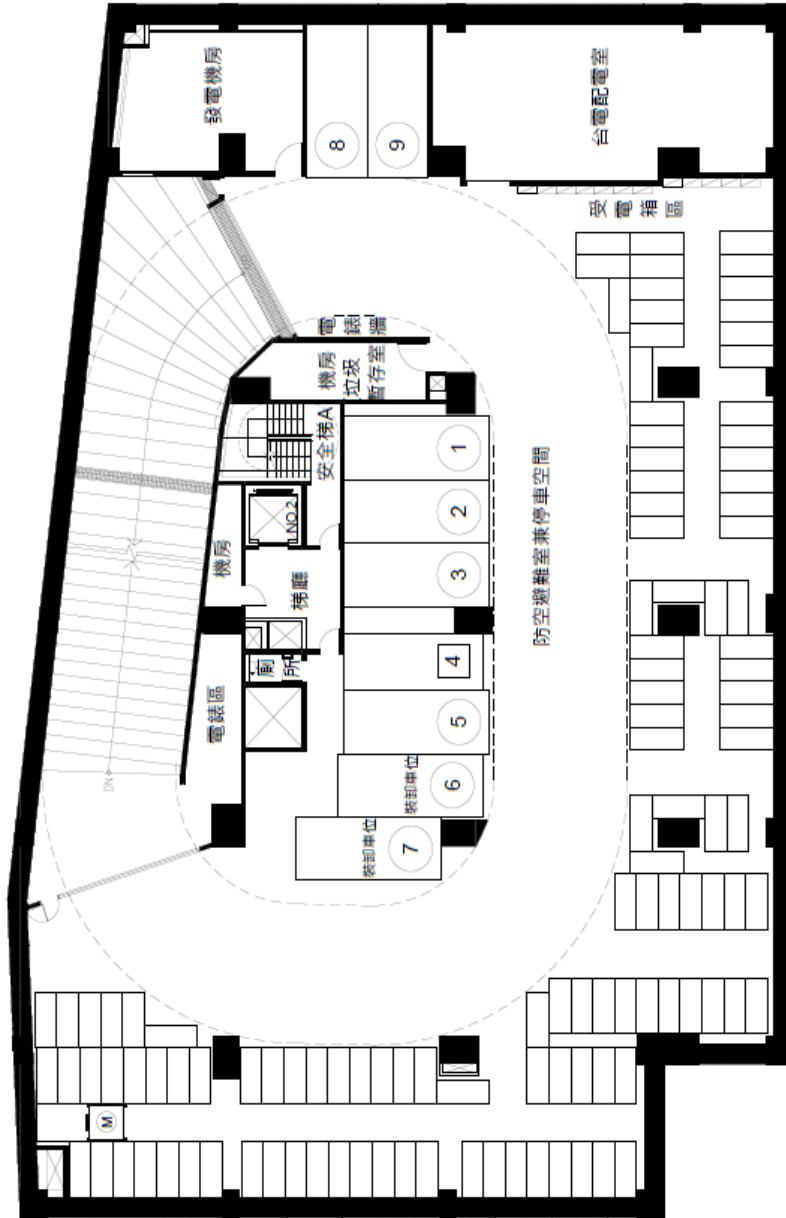


二十樓平面圖

空調主機放置位置  
 標線

\* 此圖為建管機關核准之建築平面圖，如日後  
 依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，  
 仍依已修改後建管機關核准之平面圖為主。

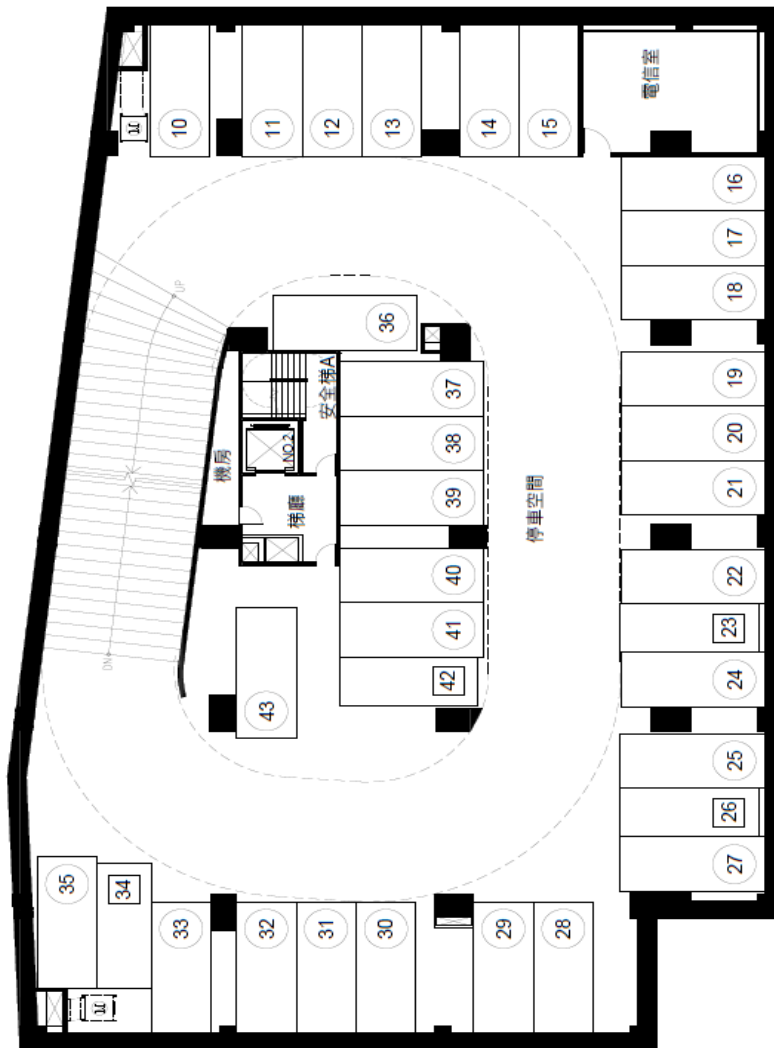
附圖二 汽車停車位平面圖



地下一層平面圖

- 單位種類：
- 汽車停車位 250cm x 600cm
  - 汽車停車位 225cm x 575cm
  - 機車停車位
- 法定汽車停車位：單位編號 001~005  
 自設汽車停車位：單位編號 006~009
- \* 此圖為建管機關核准之建築平面圖，如日後依法依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為主。

## 附圖二 汽車停車位平面圖



### 地下二層平面圖

車位種類：

法定汽車停車位：車位編號 010~043

進排風機

汽車停車位 250cm x 600cm

汽車停車位 225cm x 575cm

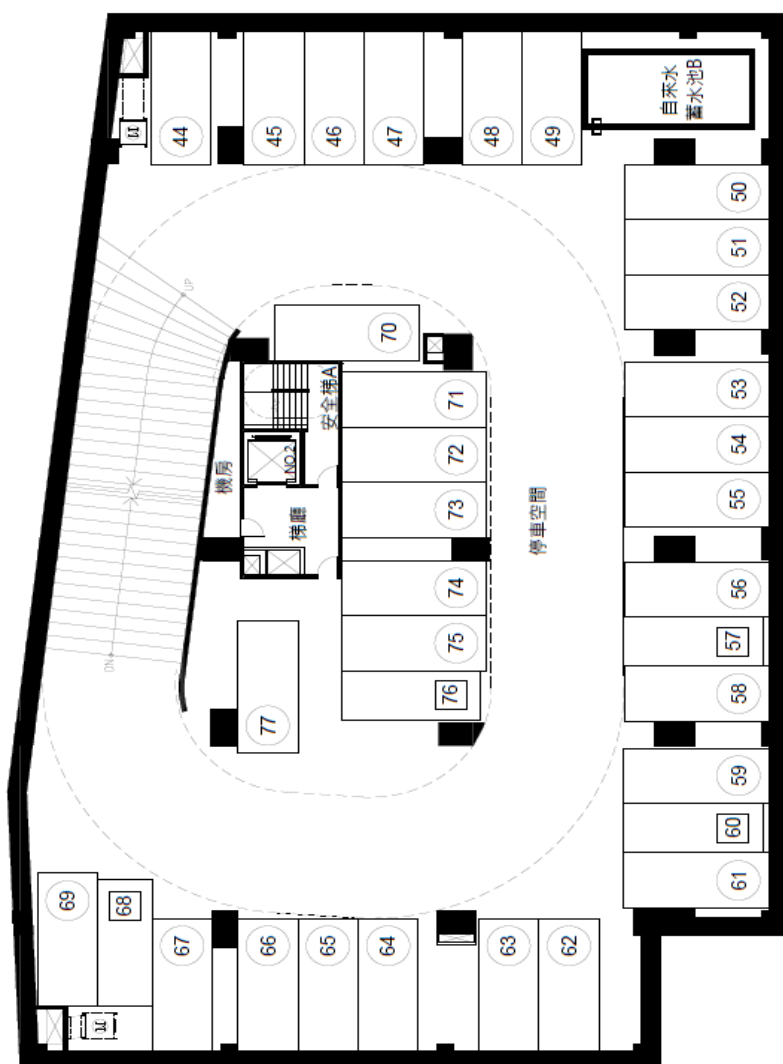
\* 此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為主。

※買方充分知悉並同意不提出任何主張之車位編號：  
編號-010、033、034、035號停車位旁之排進氣機係依據建築執照核准圖說之位置設置，  
該設備會於固定時間啟動並產生噪音及風力。

買方購買車位編號：

買方：

## 附圖二 汽車停車位平面圖



### 地下三層平面圖

車位種類：

法定汽車停車位：車位編號 044~077

進排風機

汽車停車位 250cm x 600cm

汽車停車位 225cm x 575cm

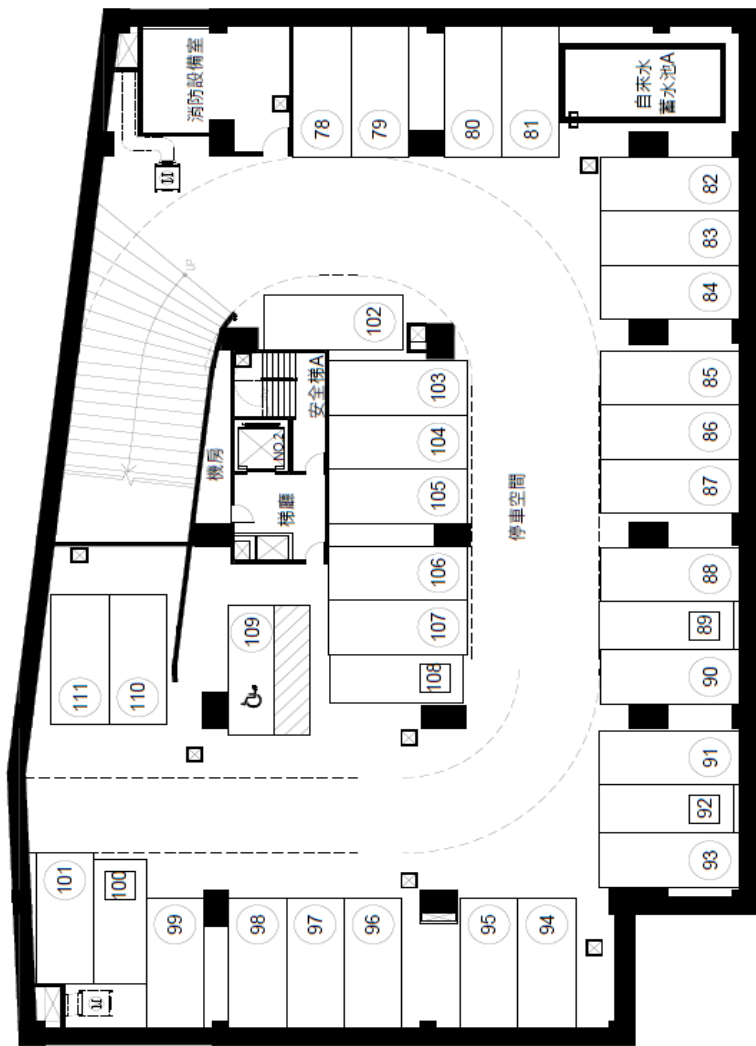
\* 此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為主。

※買方充分知悉並同意不提出任何主張之車位編號：  
編號-044、067、068、069號停車位旁之排進氣機係依建築執照核准圖說之位置設置，  
該設備會於固定時間啟動並產生噪音及風力。

買方購買車位編號：

買方：

# 附圖二 汽車停車位平面圖



## 地下四層平面圖

車位種類：  
 法定汽車停車位：車位編號 078~108、110~111  
 自設汽車停車位：車位編號 109

汽車停車位 250cm x 600cm     進排風機  
 汽車停車位 225cm x 575cm     人孔蓋位置(悉依使用執照圖說為準)

\* 此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後  
 依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，  
 仍依已修改後建管機關核准之平面圖為主。

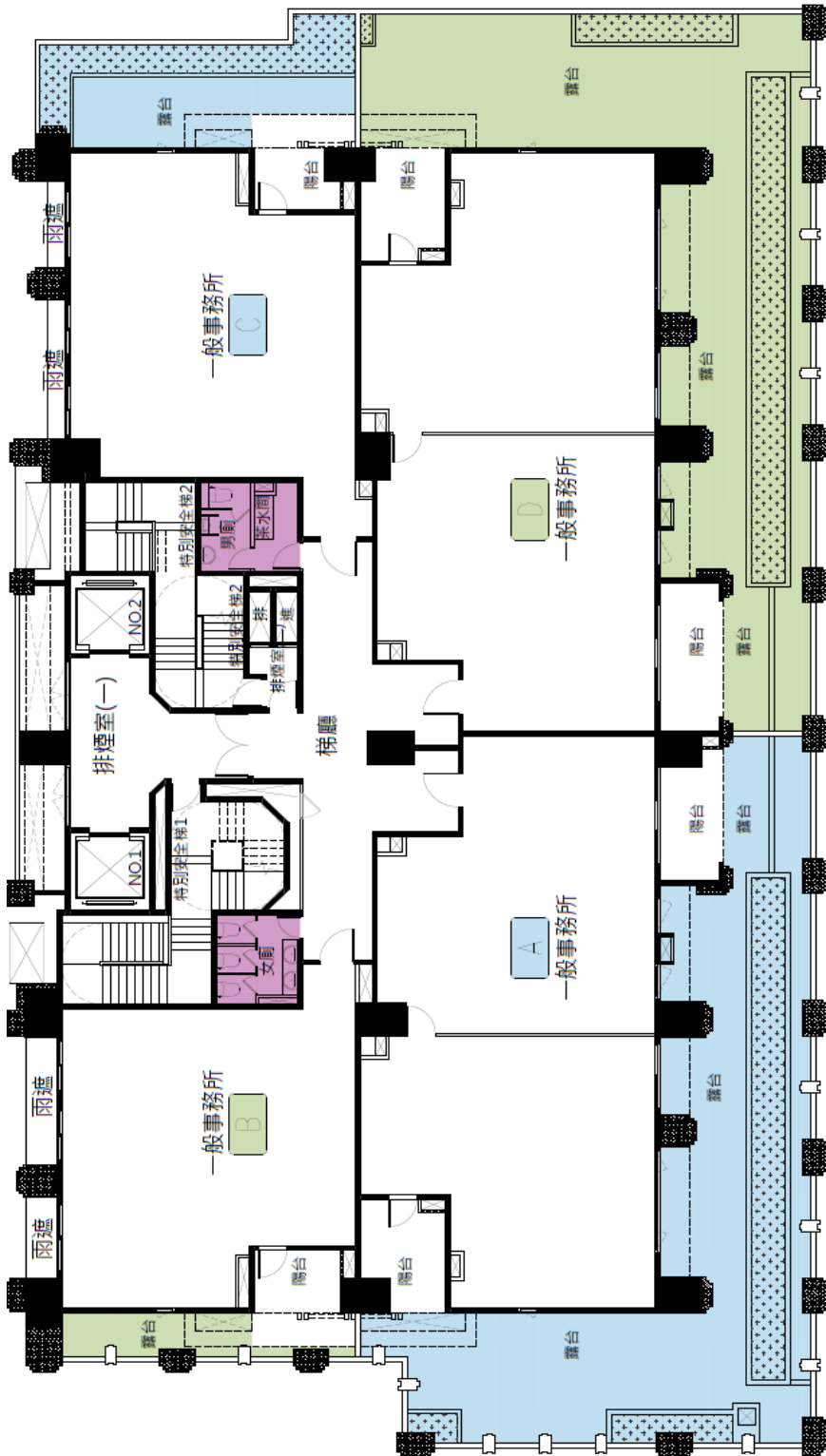
※買方充分知悉並同意不提出任何主張之車位編號：  
 編號-099、100、101號停車位旁之排進氣機係依建築執照核准圖說之位置設置，  
 該設備會於固定時間啟動並產生噪音及風力。

買方購買車位編號：\_\_\_\_\_ 買方：\_\_\_\_\_



# 附圖四 地上二樓、十六樓及十七樓露台分管範圍示意圖

## 地上二樓



- 各戶露台分管範圍
- 花台(高度30cm~78cm)
- 公廁及茶水間分管範圍

\* 露台女兒牆高度150公分。

\* 此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後  
依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，  
仍依已修改後建管機關核准之平面圖為主。

# 附圖四 地上二樓、十六樓及十七樓露台分管範圍示意圖

## 地上十六樓



各戶露台分管範圍

- \* 露台女兒牆高度150公分。
- \* 此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為主。

# 附圖四 地上二樓、十六樓及十七樓露台分管範圍示意圖

地上十七樓

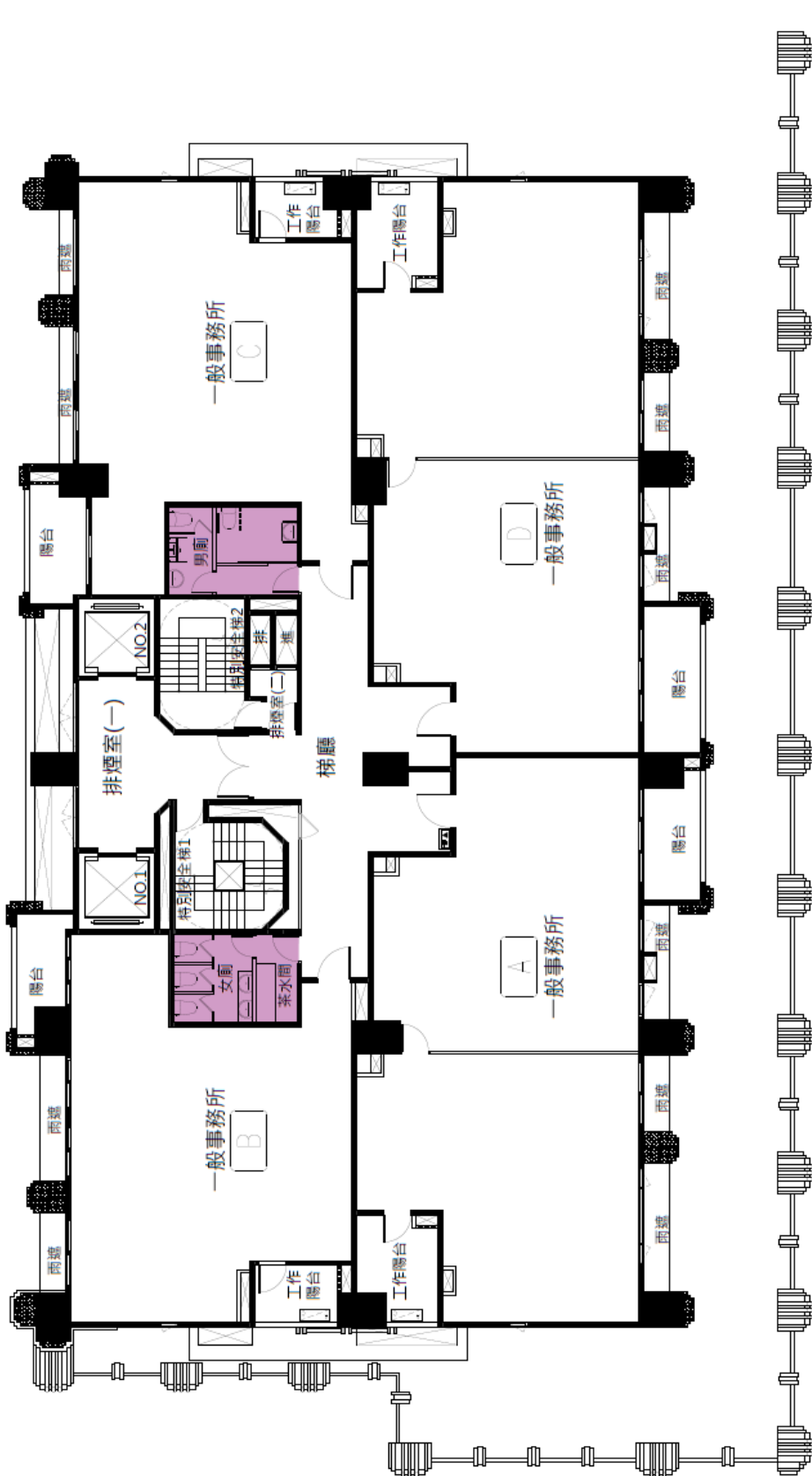


■ 各戶露台分管範圍

\* 露台女兒牆高度150公分。

\* 此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後  
 依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，  
 仍依已修改後建管機關核准之平面圖為主。

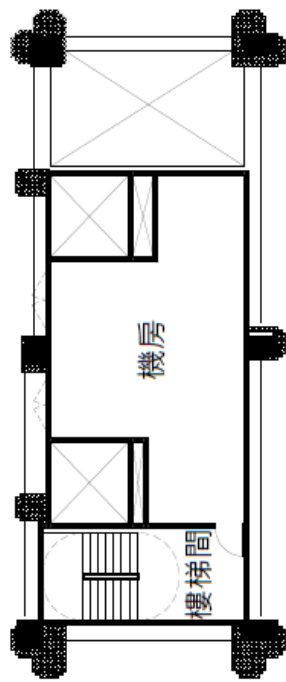
附圖五 地上三樓公廁及茶水間分管範圍示意圖



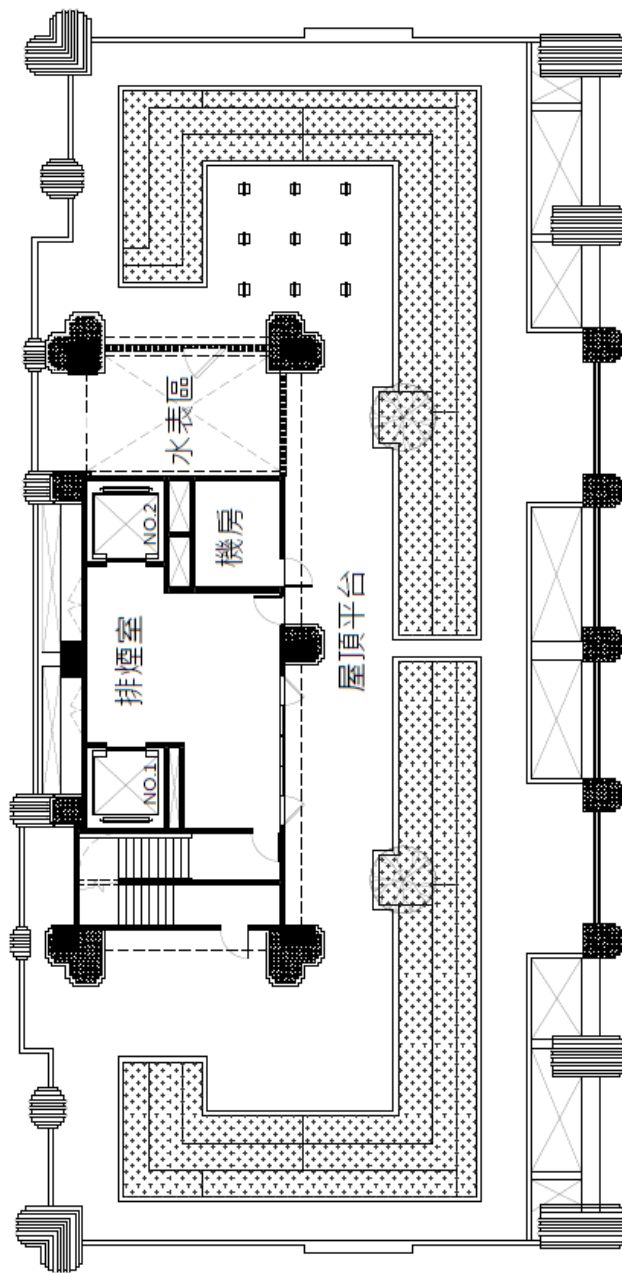
公廁及茶水間分管範圍

\* 此圖為建管機核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為主。

# 附圖六 屋突一層及屋突二層平面圖



屋突二層平面圖



綠化範圍

屋突一層平面圖

\* 此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後  
依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，  
仍依已修改後建管機關核准之平面圖為主。